

Stadt Kuppenheim, Landkreis Rastatt

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Obere Bruchgärten"

Nach § 10 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGB1. S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (Gesetzblatt S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gesetzblatt S. 577), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GB1. S. 161), hat der Gemeinderat am 24.01.1994 den Bebauungsplan "Obere Bruchgärten" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 5000
2. Bebauungsplan M 1 : 500
3. - 4. Querschnitte und Gestaltungsplan M 1 : 100 / in Originalakte
5. Schriftliche Festsetzungen

Als Erläuterung ist eine Begründung beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Kuppenheim, den 26.01.1994

Keine Beanstandungen gem. § 11 (3) BauGB

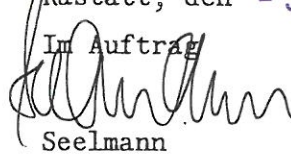


Trauthwein
Bürgermeister

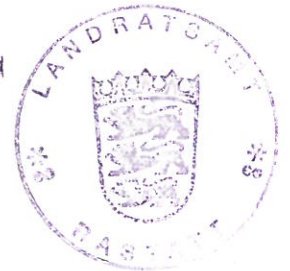


Rastatt, den 9.12.97

Im Auftrag



Seelmann



Der o.g. Bebauungsplan wurde am 09. Dez. 1997 vom Landratsamt Rastatt für unbedenklich erklärt.

Die Unbedenklichkeitserklärung wurde am 18. Dez. 1997 durch Kommunal-Echo öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 18. Dez. 1997 in Kraft getreten.

Kuppenheim, den 18. Dez. 1997
Das Bürgermeisteramt



Trauthwein
Bürgermeister

Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

A. Begründung

gemäß § 9 des Baugesetzbuches
zum Bebauungsplan "Obere Bruchgärten"

I. Allgemeines, Ziel und Zweck

Das Planungsvorhaben orientiert sich am Entwicklungskonzept des Flächennutzungsplanes.

Der am 29.4.1983 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigte Flächennutzungsplan weist für den Planbereich eine gemischte Baufläche aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen

1. zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Gewährleistung einer entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung zum Wohle der Allgemeinheit
2. für eine Wohnbebauung auf den in dem Aufstellungsbeschluß zugrundeliegenden Plankonzept vom 11.06.1992 markierten Grundstücken sowie laut modifiziertem Bebauungsplan vom 08.03.1993 und überarbeitet in der Fassung vom 16.09.1993
3. zur städtebaulichen Sicherung der Erschließungsstraße in das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bebauungsgebiet "Pfaffenacker"

geschaffen werden.

II. Lage des Planungsgebietes und verkehrstechnische Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Rheinstraße
- im Osten: durch die Ringstraße
- im Süden: durch den Feld- und Gehweg in das Gewann "Pfaffenacker"
- im Westen: durch die Ostgrenze der Flst.Nr. 4754 und 4741

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfaßt folgende Grundstücke: 539/1, 538/1, 528/1, 529, 530, 535, 531, 555/1, 554, 556 (Teilfläche), 553, 552, 549, 548, 546, 537, 543, 545, 544, 542/1, 542, 541/2, 541/1 und 560/7 (Teilfläche).

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 11.06.1992 sowie der Bebauungsplan vom 08.03.1993 und überarbeitet in der Fassung vom 20.01.1994 maßgebend.

Die Höhenlage des Geländes im Plangebiet erstreckt sich von ca. 128,33 m ü. NN im Norden bis ca. 129,79 m ü. NN im Süden.

Die Erschließung des Baugebietes ist durch eine noch zu bauende 5,5 m breite Verkehrsstraße mit einem beidseitigen Gehweg von je 1,25 m, die von der Rheinstraße bis zur Ringstraße trassiert ist, gesichert.

Die privaten Stellplatzflächen in den Plangebiet WA 1 und 4 (Allgemeines Wohngebiet) werden durch eine Rampe für unterirdische PKW-Parkplätze sowie teilweise durch oberirdische Stellplätze erschlossen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 539/1 wird in einer Breite von 5,0 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geplant. Diese Fläche dient zum einen der Erschließung der privaten oberirdischen Stellplätze der projektierten vier Wohnhäuser, zum anderen der verkehrlichen Erschließung des Kindergartenareals (Flst.Nr. 541/2, 542, 537, 543, 545, 544 etc.) und der Teilfläche des Grundstückes mit der Flst.Nr. 538/1.

In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind die Stellplätze entsprechend der Garagenverordnung und des Stellplatzerlasses bei Einreichung des Bauantrages bei der Gemeinde nachzuweisen (Sie sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer im Vorgartenbereich zur Straße zulässig)!

III. Arten des Baugebietes und Bauweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Bruchgärten" umfaßt folgende Baugebiete:

- Allgemeines Wohngebiet WA 1 gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung in offener Bauweise
Im allgemeinen Wohngebiet werden die Zahlen der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr.6 BauGB wie folgt festgesetzt:
Für die Lgb.Nr. 539/1 wird für die nördlichen Wohngebäude die Wohnungszahl je auf 8 und für die südlichen Wohngebäuden je auf 7 Wohnungen festgesetzt (In der Summe 30 Wohnungen für das Grundstück mit der Lgb.Nr. 539/1).
- Allgemeines Wohngebiet WA 2 gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung in offener Bauweise
Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
- Allgemeines Wohngebiet WA 3 gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung abweichende oder besondere Bauweise (sonstige Bauweise)
Hier wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet WA 4 gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung in offener Bauweise
Auf dem Grundstück mit der Lgb.Nr. 530 und 531 wird für das Wohngebäude max. 8 Wohnungen festgesetzt (vgl. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).
Für das Grundstück mit der LGb.Nr. 529 wird die Bebauung mit max. 6 Wohnungen zugelassen (vgl. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Diese obengenannten Vorgaben zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 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 max. zweigeschossige Bauweise, gemäß § 16 Abs. 2 der BauNVO, festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Stockwerkszahl, Festsetzung der Wohnungen je Wohngebäude, sowie die Trauf- und Gesamthöhe bestimmt.
Die max. Zahl der Vollgeschosse, die max. Traufhöhe in Verbindung mit der max. Gesamtfirsthöhe, der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

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 teilweise im Misch- und im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an das Verbandssammlernetz des Abwasserverbandes Murg abgegeben.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zu ergänzende Wasserversorgungsnetz der Stadt Kuppenheim.

Die jetzt bestehende Gebäudestation des Badenwerks auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 542/1 wird rückgebaut und durch eine Fertigstation mit entsprechender Erdverkabelung ersetzt.

Das Stromversorgungsnetz des Baugebietes soll in Erdkabel ausgeführt werden. Ein entsprechender Standort für die Fertigstation ist im Bebauungsplanbereich ausgewiesen.

V. Naturschutzrechtliche Belange nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes und Flächen für Grünbereiche und Stellplätze

Der im Bundesnaturschutzgesetz nach § 8 a festgelegte Abwägungsprozeß über die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder die im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans stattfinden

und dazu entsprechend auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind, wurde vorgenommen und durch entsprechende Prämissen in der textlichen Begründung und den Festsetzungen (Pflanzgebote, private Grünflächen, keine Flächenversiegelungen etc.) zum vorgenannten Bebauungsplan verankert!

Die Tiefgaragenoberfläche muß beim Grundstück mit der Lgb.Nr 539/1 einschließlich des Kinderspielplatzes gärtnerisch gestaltet werden. Entsprechende vom Bauherrn zu erstellende Gestaltungspläne sind mit dem Bauamt der Stadt Kuppenheim abzustimmen.

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 zu versehen. Die befestigten Flächen dürfen 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Hinweis:

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

VI. Bodenbeläge

Befestigte Grundstücksflächen im Vorgartenbereich (wie Staauraum vor den Garagen) müssen mit der Ausführung der öffentlichen Wohnstraßen bzw. Gehwegen abgestimmt werden.

VII. Antennen

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

VIII. Fläche für Kindergartenbereich mit Außenspielanlage

Im südwestlichen Planbereich ist die Errichtung eines Kindergartens mit entsprechendem Außenspielbereich auch im Hinblick auf das spätere Bebauungsgebiet "Pfaffenacker" projektiert.

IX. Lärmschutzmaßnahmen

Die Stadt Kuppenheim errichtet entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Flst.Nr. 4754 eine begrünte Lärmschutzwand in einer Länge von ca. 15 m und einer abgetreppten Höhe bis max. 2,80 m. Die Lärmschutzwand wird landschaftspflegerisch in das Bebauungsplangebiet einbezogen. Die Ostseite der Lärmschutzwand zur Erschließungsstraße wird durch die Stadt Kuppenheim unterhalten und gepflegt.

X. Bodenordnung und Erschließungsaufwendungen

Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß des Baugesetzbuches.

Die Erschließungsaufwendungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben anteilig auf die betroffenen Grundstückseigentümer umgelegt, soweit die Stadt Kuppenheim nicht selbst Kostenträger ist. Das Badenwerk muß noch eine bestehende Freileitungstrafostation abbauen bzw. ein 20 kV Erdkabel verlegen nebst der zugehörigen Errichtung einer Trafostation. Diese Kosten können erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden.

Kuppenheim, den 20.01.1994



Trauthwein
Bürgermeister



Heinz
Stadtbaumeister

B. Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
"Obere Bruchgärten"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA 1- WA 4) gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 genannten Nutzungsarten mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen werden. (siehe BauNVO § 4 Abs. 3.2)

WA 1

- Auf dem Grundstück mit der Lgb.Nr. 539/1 werden nach § 9(1) Nr. 6 BauGB für die südlichen Wohngebäude je max. 7 Wohnungen und für die nördlichen Wohngebäude je 8 Wohnungen zugelassen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3

- werden die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 4

- werden für die Grundstücke mit den Flst.Nr. 530 und 531 die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. 8 Wohnungen festgesetzt.

Für das Grundstück mit der Flst.Nr. 529 wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf max. 6 Wohnungen festgesetzt.

b) Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten mit Außenspielbereich)

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die max. Zahl der Vollgeschosse, sowie die max. Trauf- und Gesamtfirsthöhen und die Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahlen. Sie sind jeweils durch eine Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt.

a) WA-Allgemeines Wohngebiet WA 1

- GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
- Vollgeschosse max. II
- Gesamtfirshöhe max. 12,10 ab OK Gehwegoberfläche (Mitte Haus gerechnet) (128,33 m ü. NN)
- Dachneigung von 30 - 35 Grad

b) Allgemeine Wohngebiete WA 2 - WA 3

- GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
- Vollgeschosse max. II
- Traufhöhe max. ab Gehwegoberkante 6,8 m, max. Gesamtfirshöhe = 12,10 m ab Gehwegoberfläche (Mitte Haus gerechnet)
- Dachneigung von 25 - 48 Grad

c) WA- Allgemeines Wohngebiet WA 4

- GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
- Vollgeschosse max. II
- Traufhöhe max. ab Gehwegoberkante 6,80 m
- Gesamtfirshöhe max. 12,10 m ab OK Gehwegoberfläche (Mitte Haus gerechnet)
- Dachneigung von 25 - 48 Grad

d) Fläche für Gemeinbedarf

Max. Firshöhe des Bauwerks = 138,40 m ü. NN

1.4 Bauweise

Die Bauweise ist für Teile des Gebietes unterschiedlich festgesetzt. (siehe Nutzungsschabole Blatt 2, Bebauungsplan)

a) WA 1, WA 2 und WA 4, offene Bauweise

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan; abweichende Bauweise im WA 2 für die Garagen, soweit sie an der seitlichen Grenze errichtet werden müssen.

b) abweichende bzw. besondere Bauweise - sonstige Bauweise WA 3

gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan im Bezug auf die südliche Grenzbebauung bzw. Grenzabstände

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.

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

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen (insoweit, auch beide Firstrichtungen in Kombination möglich sind) sind zwingend einzuhalten. In dem ausgewiesenen Plangebiet "WA 1" ist bindend der Gestaltungsplan Blatt 4 (vom 20.01.1994) einzuhalten.

1.7.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohboden) ist in dem Bebauungsplan in der Gebäudemitte höhenmäßig festgesetzt und darf max. 1,0 m über der Höhe des Bordsteines des Gehweges zur Straßenseite (siehe Höhenangabe im Plan Blatt 2) liegen. Für das Grundstück mit der Lgb.Nr. 539/1 (4 Mehrfamilienhäuser) ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohboden) durch den dem Bebauungs-

plan beiliegenden Querschnitt (Blatt 3) festgesetzt.

Die Fußbodenhöhe der Garagen ergibt sich mit einem leichten Gefälle von max. 3 % zu der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Bordstein des Gehweges siehe oben). Hiervon ausgenommen ist die Tiefgaragenhöhenlage.

- 1.7.2 Der Gestaltungsplan mit Definition des verglasten Treppenhauses sowie der Firstrichtungen und Abwalmungen (siehe Blatt 4) vom 20.01.1994 zur Wohnanlage auf dem Grundstück mit der Lgb.Nr. 539/1 wird bindend in die Festsetzungen aufgenommen und ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Obere Bruchgärten".

1.8 Traufhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Gehweg, darf bis zur Traufe des Hauptdaches (Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dach) die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen (siehe Blätter 2 und 3) nicht überschreiten.

- a) Die Traufhöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) max. 6,60 m.
b) Die Traufhöhe beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 4 max. 6,80 m.

1.9 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind bei dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur auf den im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Tiefgaragenoberfläche beim Grundstück mit der Flst.Nr 539/1 muß einschließlich des Kinderspielplatzes gärtnerisch gestaltet werden. Entsprechende vom Bauherrn zu erstellende Gestaltungspläne sind mit dem Bauamt der Stadt Kuppenheim abzustimmen. Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer im Vorgartenbereich zur Straße) zulässig.

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 zu versehen. Die befestigten Flächen dürfen 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Hinweis:

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

- 1.10 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Festlegungen im Bebauungsplan (Blatt 2).

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

Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasenpflastersteine etc.) zu belegen. Flächenversiegelungen werden nicht zugelassen. Die Pflanzgebote für Bäume laut Bebauungsplan sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Häuser zu erfüllen.

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

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist entsprechend zugunsten der Stadt Kuppenheim, des Badenwerks, der Deutschen Bundespost, den Stadtwerken Gaggenau und dem Eigentümer des Grundstücks mit der Flst.Nr. 538/1 (Teilfläche) als Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

- 1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 Meter angefangene Grundstücksbreite (bezogen auf die Straßenbreite) ein Baum zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§§ 73 und 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hausgruppen sind in Form und Farbe aufeinander abzustimmen.

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

zulässig sind:

im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 35 Grad, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 - WA 4 Sattel- bzw. Walmdächer von einer Dachneigung von 25 - 48 Grad

Die Doppelhäuser bzw. Hausgruppen müssen mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachbedeckung ausgeführt werden.

2.1.2 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 drei 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 drei Dreiecksgauben können je Dachseite zugelassen werden.

Es können nur einheitliche Gaubenformen auf einem Gebäude gewählt werden, gemischte Formen sind nicht zugelassen.

2.2 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Stellplatz- und Zufahrtsflächen, sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Eine Einfriedigung der Vorgärten ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1 m. 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.

2.5 Freiflächen, Bepflanzung

Bei der gärtnerischen Anlage der Freiflächen ist auf eine Artenvielfalt zu achten. Auf Nadelbäume soll verzichtet werden. Die Freiflächen um die Häuser sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind spätestens ein Jahr nach Bezug anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Eine Ordnungswidrigkeit nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

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 Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

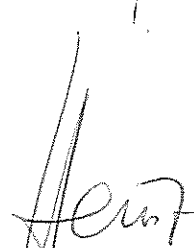
3. Hinweise

- 3.1 Abwasserleitungen von eventuell ausgebauten Untergeschossen können nicht im freien Gefälle entwässert werden, sondern müssen mit einer Hebeanlage ausgestattet werden.
- 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 "m" über "NN".
- 3.4 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

Kuppenheim, den 20.01.1994



Trauthwein
Bürgermeister



Heinz
Stadtbaumeister

Ausgefertigt am 26.01.1994

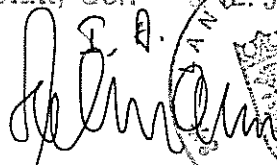


Trauthwein, Bürgermeister

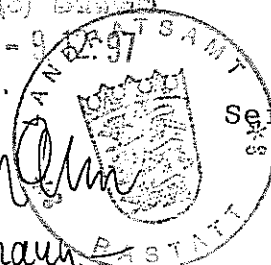


Keine Erhebungen
gemäß § 11 (3) BayAG

Mastatt, den - 9.12.97



- Seemann



**Kreis Rastatt
Stadt Kuppenheim**

S A T Z U N G

**über den Bebauungsplan "Pfaffenacker"
und über die
örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet des Bebauungsplans "Pfaffenacker"**

Nach den §§ 1-4, 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen und den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) mit den jeweiligen Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2006 den Bebauungsplan "Pfaffenacker" und die örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet des Bebauungsplans "Pfaffenacker" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan zeichnerischer Teil und Zeichenerklärung vom 05.12.2006 im Maßstab 1:500
2. Textteil zum Bebauungsplan vom 05.12.2006 mit den örtlichen Bauvorschriften
beide gefertigt von der PS Planungsgruppe Städtebau GmbH in Göppingen.

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 05.12.2006
- Umweltbericht i.d.F. vom Dezember 2006
- Verkehrliche und Schalltechnische Beurteilung vom Februar 2006
- Klimagutachten vom 29.11.2005
- Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten vom 13.01.2006

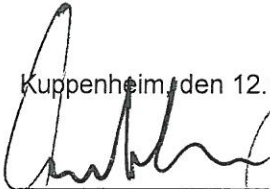
- Tiergutachten mit den Fachbeiträgen
Vögel vom Oktober 2006
Großer Feuerfalter und Zauneidechse vom Oktober 2006
Fledermäuse und Bilchen vom Oktober 2006
- FFH – Vorprüfung vom März 2006
- Vermaßungsplan der Baufenster
- Lageplan mit Gradienten (Höhenlage der Erschließungsstraßen (Höhenpunkte))

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen und planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen (hier: Bebauungsplan „Obere Bruchgärten“ und „Straßen- und Baulinienplan Pfaffenacker – Pfarrgut“) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Kuppenheim, den 12.12.2006


Karsten Mußler
Bürgermeister



Bekannt gemacht entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch das Veröffentlichen im Kommunalecho der Stadt Kuppenheim am 14.12.2006.

Der Bebauungsplan wurde dadurch am 14.12.2006 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 Baugesetzbuch erlöschen am 01.01.2010.

Kuppenheim, den 14.12.2006


Karsten Mußler
Bürgermeister

