

## S a t z u n g

über die Änderung des Bebauungsplanes "Im Mühlengrund" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BBauG

---

Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl.351)(LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl.76 S.1) hat der Gemeinderat am 8. März 1982 die Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Im Mühlengrund", der am 13.07.1978 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans ist

- 1.) der Bebauungsplan und
- 2.) die Bebauungsvorschriften

### § 2

#### Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan nach § 1 wird zeichnerisch (durch zwei Deckblätter) geändert nach Maßgabe der Begründung vom 8. März 1982.

Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden geändert durch die Bebauungsvorschriften nach § 3

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes sind:

- 1.) Bebauungsvorschriften vom 12.6.1978 u. 8.03.1982
- 2.) Begründung vom 8.03.1982, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.


§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kuppenheim, den 8. März 1982




  
(Trauthwein)  
Bürgermeister

---

Die öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 18. März 1982 durch das Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Kuppenheim öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am 18. März 1982 in Kraft getreten.

  
(Trauthwein)  
Bürgermeister

---

- 6 -

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan  
Stadt Kuppenheim  
Im Mühlengrund  
Landkreis Rastatt  
Regierungspräsidium Karlsruhe

1. Bundesbaugesetz (BBauG)

18. August 1976 Bundesgesetzblatt 2256

§§	2	BBauG	Aufstellung der Bauleitpläne und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
§§	2	Abs. (1)	BBauG
§§	2	Abs. (5)	BBauG
§§	2a	BBauG	Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
§§	2a	Abs. (6)	BBauG
§§	9	BBauG	Inhalt des Beb.-Planes
§§	9	Abs. (1)	Nr. 1, 2, 3, 4, 11, 25a BBauG
§§	9	Abs. (2)	BBauG
§§	9	Abs. (4)	BBauG
§§	10	BBauG	Beschluss über den Bebauungsplan
§§	11	BBauG	Genehmigung des Bebauungsplanes
§§	12	BBauG	Inkrafttreten des Beb.-Planes

2. Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. der Bek. v. 15.9. 1977  
(BGBl. I S. 1763)

§§	1c	BauNVO	Allgemeine Wohngebiete WA
§§	4	BauNVO	Allgemeine Wohngebiete WA
§§	14	BauNVO	Nebenanlagen
§§	14	Abs. (2)	BauNVO

- 7 -

- 7 -

§§	17	BauNVO	Mass der baulichen Nutzung
§§	17	Abs. (1)	BauNVO
§§	22	BauNVO	Bauweise
§§	22	Abs. (2)	BauNVO
§§	22	Abs. (4)	BauNVO

3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der  
Bek. v. 20. 6. 1972 (Gbl.S. 351)

§§	69	LBO	Stellplätze
§§	111	LBO	Örtliche Bauvorschriften
§§	13	LBO	nicht überbaute Flächen
§§	14	LBO	Einfriedigungen

4. Garagenerlass vom 05. August 1966 (GABL S 417)

§§	3		Richtzahlen
§§	3	Nr. 4	

5. Anwendung der Planzeichenverordnung  
(Planzeichenerlass vom 13. April 1966  
GABL S 309)

- 8 -

Inhaltsverzeichnis zum Textteil des Bebauungsplanes  
Im Mühlengrund

I Planungsrechtliche Festsetzungen

( § 9 Abs. 1 BBauG)

1. Bauland
  - 1.1. Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet
  - 1.2. Mass der baulichen Nutzung
    - 1.2.1. Festsetzungen nach § 17 BauNVO
    - 1.2.2. Zahl der Vollgeschosse
  - 1.3. Bauweise
    - 1.3.1. Offene Bauweise
    - 1.3.2. Besondere Bauweise
    - 1.3.3. Stellung der baulichen Anlagen
    - 1.3.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundst. Flächen
      - 1.3.4.1. Nebenanlagen
  - 1.4.1. Bemessung der Grundstücksgrössen
- 1.5. Höhenlage der baulichen Anlagen
- 1.6. Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt
  - 1.6.1. Garagen
  - 1.6.2. Zufahrt zu den Grundstücken
- 1.7. Verkehrsflächen
- 1.8. Versorgungsflächen
- 1.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

( § 9 Abs. 4 BBauG in Verb. mit § 111 LBO Ba Wü)

1. Äussere Gestaltung
  - 1.1. Die Baukörper
    - 1.1.2. Farbgebung der Aussenflächen



- 9 -

2. Gebäudehöhen
- 2.1. Zeichnerische Erklärung
3. Dachgestaltung
- 3.1. Dachform
- 3.2. Firstrichtung
- 3.3. Dachaufbauten
- 3.4. Dachvorsprung
- 3.5. Dachdeckung
4. Sockelhöhe
5. Einfriedigungen

- 10 -

- 10 -

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan  
Stadt Kuppenheim, Im Mühlengrund  
Landkreis Rastatt  
Regierungspräsidium Karlsruhe

Textteil zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BBauG Inhalt des Bebauungsplanes

1. Bauland
- 1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. (1) Nr. 1 BBauG
- 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet - WA - § 4 BauNVO  
Festsetzungen und Abgrenzungen erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan
- 1.2. Mass der baulichen Nutzung § 17 BauNVO
- 1.2.1. Für die Überbauung der Grundstücke gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit § 17 der Baunutzungsverordnung
- 1.2.2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- 1.3. Bauweise § 9 Abs. (1) Nr. 2 BBauG
- 1.3.1. Offene Bauweise § 22 BauNVO Abs. (2)
- 1.3.2. Besondere abweichende Bauweise  
§ 22 Abs. (4) BauNVO

Im Bereich WA 4 ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung festgesetzt.

Fensteröffnungen sind an dieser Grenzwand zulässig.

Im Bereich WA 5 ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein Mindestgrenzabstand von 1,50 m zulässig. In diesem Bereich sind Fensteröffnungen gestattet.

- 11 -

- 1.3.3. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. (1) Nr. 2 BBauG
  - 1.3.3.1. Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist aus dem Planeintrag ersichtlich.
  - 1.3.3.2. Die Gebäudeform gestaltet sich innerhalb der Baugrenzen. Winkelformen, Vor- und Rücksprünge innerhalb der Baugrenzen sind zulässig.
  - 1.3.3.3. Als Ausnahme dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Vordächer max. 1,50 m über die Baugrenzen hinausragen.
- 1.3.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. (1) Nr. 2 BBauG
  - 1.3.4.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen im Beb.-Plan ausgewiesen.
- 1.4. Mindestgrösse der Baugrundstücke § 9 Abs. (1) Nr. 3 BBauG
  - 1.4.1. Die Bemessung der Grundstücksgrössen ist durch Planeintrag festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- 1.5. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. (2) BBauG

Die Erdgeschossfussbodenhöhe darf in Gebäudemitte nicht mehr als 1.-- m über den Strassenkronen der jeweiligen Erschliessungsstrassen (Favoritstr., Im Mühlengrund, Planstr. A, Planstr. B) liegen.

Die Sockelhöhe wird im Einzelfall vor Baubeginn von der Stadt festgelegt.

Im WA 1 u. WA 6 ist die Sockelhöhe auf max. 50 cm festgelegt.

- 12 -



- 1.6. Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt  
§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BBauG
- 1.6.1. Garagen sind auf den festgesetzten Flächen zulässig, die maximale Tiefe an der Grundstücksgrenze beträgt 8.-- m.
- 1.6.2. Die Zufahrten sind aus dem Planeintrag ersichtlich.
- 1.6.3. Die Garagenhöhe darf 2,50 m bis O.K. Atika nicht überschreiten.  
Siehe Systemschnitt.
- 1.6.4. Im Bereich WA 6  
Am nordwestlichen Grundstück darf die Garage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze von 2,50 m Traufhöhe aus unter das gemeinsame Dach des Wohngebäudes mit gleicher Neigung (  $28^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  ) und Dachdeckung gestellt werden.
- 1.6.5. Aneinander grenzende Garagen, sowie Gemeinschaftsgaragen sind in ihrer Farbgebung, Traufausbildung (Atika) und Höhe einheitlich zu gestalten.
- 1.6.6. Die Garagen sind mit bekiesten oder begrüntem (Bepflanzung) Flachdächern auszubilden.
- 1.7. Verkehrsflächen § 9 Abs. (1) Nr. 11 BBauG  
Die Abgrenzungen der Verkehrsflächen sind aus dem Planeintrag ersichtlich.
- 1.8. Versorgungsflächen  
§ 9 Abs. (1) Nr. 12 BBauG  
Zulässig ist die für die Stromversorgung geplante Trafostation auf dem im Beb.Plan vorgesehenen Grundstück mit einer Höhe von 2,50 m.
- 1.8.1. Das Niederspannungs- und Stromversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt.  
Elektrische Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber in der Zahl und dem Einbauort nicht festzulegen sind, dürfen auch zu einem späteren Zeitpunkt auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

- 13 -

1.9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. (1) Nr. 25a BBauG

Das Pflanzgebot für Einzel-Laubbäume geht aus dem Planeintrag hervor.

Artenvorschläge: Kastanie ohne Frucht, Favoritstr.

Hypocastanum Baumannii

Bergahorn Pseudoplatanus Planstrasse

Im Mühlengrund

Am Kanal Erlen und Birken

Glutinosa u. Incana

Eichen Cerris

Obstbäume als Hochstämme wie Kirsch- und Apfelbäume sind in den Gärten ebenfalls zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BBauG in Verb. mit § 111 LBO Ba Wü

1. Äussere Gestaltung § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1. Bei der Farbgebung sind erdfarbene Töne zugelassen.

2. Gebäudehöhen ( § 111 Abs. 1 LBO in Verb. mit § 9 Abs. 2 BBauG

Die Höhe der Gebäude gemessen von OK EG Fussboden (Rohdecke) bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit UK Sparren, darf folgende Masse nicht überschreiten:

Ⓘ h = 3,25 m

Ⓙ h = 6,00 m

Ⓚ h = 8,75 m

II =h max. 3,75 m

- 14 -

3. Dachgestaltung § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO
  - 3.1. Dachform  
Im Geltungsbereich sind Satteldächer zulässig.  
Die Neigungen sind im Planeintrag festgesetzt.
  - 3.2. Die Firstrichtung ist im Planeintrag festgelegt.
  - 3.3. Dachaufbauten sind unzulässig.
  - 3.4. Dachüberstände bis zu 1.-- m sind zulässig.
  - 3.5. Die Dächer sind mit nicht glänzendem, dunklem Material einzudecken.
4. Sockelhöhe wie I 1.5.  
Die Erdgeschossfussbodenhöhe darf in Gebäudemitte nicht mehr als 1.-- m über den Strassenkronen der jeweiligen Erschliessungsstrassen (Favoritstr., Im Mühlengrund, Planstr. A, Planstr. B) liegen. Die Sockelhöhe wird im Einzelfall vor Baubeginn von der Stadt festgelegt.  
Im WA 1 u. WA 6 ist die Sockelhöhe auf max. 50 cm festgelegt
5. Einfriedigungen und private Grünflächen § 13 u. § 14 LBO
  - 5.1. Die Höhe der Einfriedigungen darf im gesamten Baugebiet nicht mehr als 80 cm betragen.
  - 5.2. Die Einfriedigungen dürfen wie folgt gestaltet werden:  
Mauern ohne horizontale Versprünge aus Klinkermauerwerk, Sichtbeton, Strukturbeton, Holzpalisaden, Naturstein, 30 cm Sockel mit 50 cm Scheren-, Schwarten- oder Bretterzaun.

- 15 -

- 15 -

- 5.3. Der Vorgartenbereich ist flächig zu bepflanzen, Rasen, Bodendecker. Die Solitäräume sind im Planeintrag angegeben.
- 5.4. An den Zufahrten zu den Grundstücken sind Tore unzulässig.

Kuppenheim, im Febr. 1978

Stadt K u p p e n h e i m  
Der Bürgermeister:

Der Planer:

Franz W a l z  
Freier Architekt



Genehmigt gemäß § 11 BBauG i.V. mit  
§ 2 Abs. 1 der 2. DVO zum BBauG S. 6-15

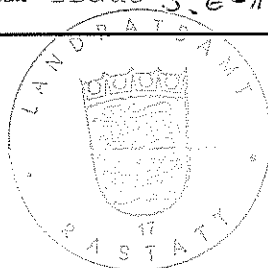
---

Rastatt, den 30. 6. 1978

Landratsamt - 4.11

I.A.

*Müller*





# Bürgermeisteramt der Stadt Kuppenheim

Bürgermeisteramt 7554 Kuppenheim 1

Telefon (07222) 4051

Bankverbindungen:

Bezirkssparkasse Kuppenheim  
(BLZ 665 514 80) Konto 0232

Raiffeisenbank Kuppenheim  
(BLZ 660 693 49) Konto 450

Postscheckkonto Karlsruhe 14971-750

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

7554 Kuppenheim,

Bebauungsplan "Im Mühlengrund" (Flst.-Nr. 792/1, 792/13, 792/14, 792/15, 792/21, 792/22)

## B e g r ü n d u n g

Der Bebauungsplan "Im Mühlengrund" umfaßt eine Baulücke im Stadtgebiet von Kuppenheim, die aus städtebaulichen Gründen dringend geschlossen werden sollte. Es sind erste Ansätze einer baulichen Entwicklung vorhanden, die in der Vergangenheit ungeordnet verlaufen ist.

Die Erschließung der vorhandenen Baugrundstücke erfolgt über eine Privatstraße, die sich in einem überaus schlechten Zustand befindet. Auch der Zustand der nicht bebauten Grundstücksflächen ist stark vernachlässigt.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll eine Nutzung dieses Grundstücks ermöglicht werden, das den heutigen Wohnbedürfnissen entspricht. Entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet wurde eine relativ verdichtete Bauweise gewählt. Auf diese Weise soll mit dazu beigetragen werden, den Flächenverbrauch für neue Wohngebiete zu verringern.

Geplant sind 23 Einheiten in der Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Erschließung erfolgt durch Anbindung an



die bestehende Favoritestraße. Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das vorhandene städtische Netz bzw. an die Anlagen des Badenwerks vorgesehen.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen soll unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans in Angriff genommen werden. Vorhanden sind bisher Entwässerungsanlagen sowie eine Wasserversorgungshauptleitung in der Straße Im Mühlengrund. Diese Anlagen werden in das Gesamtnetz einbezogen.

Die Gesamtkosten für die Neuschaffung der Erschließungsanlagen (Straße, Kanalisation und Wasser) sind auf 120.000,-- DM veranschlagt. Die Finanzierung dieser Aufwendungen erfolgt über Anliegerleistungen und ordentliche Haushaltsmittel der Stadt.

Bodenordnungsmaßnahmen nach dem BBauG sind nicht erforderlich, da sich die gesamte Grundstücksfläche im Eigentum des Bau-trägers befindet. Die Ausformung der Baugrundstücke erfolgt im Vermessungswege. Die Vermessungskosten trägt der Bau-träger.

Bei der Bebauungsplanung wurde in besonderer Weise auf die Begrenzung des Gebiets durch den Mühlkanal und den Gewerbekanal Rücksicht genommen. Beide Gewässer werden auch in der Zukunft erhalten bleiben. Lediglich der Mühlkanal soll zu einem späteren Zeitpunkt eine Querschnittseinengung erfahren. Um eine gute Einbindung der Baukörper und eine Auflockerung zu erreichen, sind Pflanzgebote in den Bauvorschriften vorgesehen. Insbesondere entlang der Wasserläufe ist eine landschaftsbezogene Bepflanzung vorgeschrieben.

Kuppenheim, den 24. April 1978

(Bachofer)  
Bürgermeister