

# SATZUNG

## über den Bebauungsplan "Teilbereich Rheintor-, Rhein- und Hildastraße"

Nach § 10 des BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466); § 74 der LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der GemO für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1991 (GBl. S. 85) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.07.96 den Bebauungsplan "Teilbereich Rheintor-, Rhein- und Hildastraße" als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Planzeichnung in der Fassung vom 07.05.1996 mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen maßgebend.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. der Planzeichnung vom 17.05.1995 in der Fassung vom 07.05.1996,
  2. den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Teilbereich Rheintor-, Rhein- und Hildastraße", in der Fassung vom 07.05.1996,
- jeweils mit den in der Sitzung beschlossenen Änderungen.  
Beigefügt ist die Begründung zum B-Plan in der Fassung vom 17.05.1995, letzte Änderung 07.05.1996.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den nach § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften zuwider handelt.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

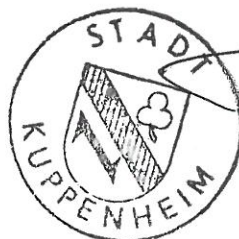
Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans besteht seit 1951 ein "Bebauungsplan für die Gewanne Rempenacker, Obere Zellerwiesen etc.". Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Teilbereich Rheintor-, Rhein- und Hildastraße" treten die Festsetzungen des überlappenden Bebauungsplans außer Kraft.

Kuppenheim, den 01.07.1996

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den - 9. SEP. 1996



*Feilmann*  
- Feilmann -




*Trauthwein*  
- Trauthwein -  
Bürgermeister

1. Ausgefertigt in Übereinstimmung mit dem Gemeinderatsbeschluß vom 01.07.1996

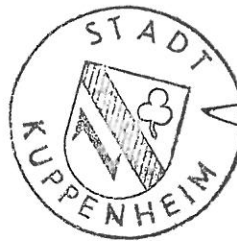
Kuppenheim, den 02.07.1996




  
- Trauthwein -  
Bürgermeister

2. Öffentlich bekanntgemacht und Inkraftgetreten am 19.09.1996

Kuppenheim, den 20.09.1996



  
- Trauthwein -  
Bürgermeister

# **STADT KUPPENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "TEILBEREICH RHEINTOR-, RHEIN- UND HILDASTRASSE"**

## **BEGRÜNDUNG**

**Voegele und Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe**

## **1 Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

## **2 Planerfordernis**

Seit Beginn der Sanierung für das Gebiet Innenstadt im Jahre 1986 gilt der Baublock zwischen Rheintor-, Rhein- und Hildastraße als ein Schwerpunkt für die städtebauliche Erneuerung mit den Zielen

- Entfernung der ungenutzten Bausubstanz im Bereich der Stadtmauer,
- Wiederherstellung der städtebaulichen Situation der Stadtmauer, auch zum Schutz der noch vorhandenen Bauelemente der Stadtmauer (Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege)
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und Verbesserung der Wohnqualität.

Aufgrund der bestehenden Grundstücksmängel (Grenzbebauung, Teil- und Stockwerkeigentum, ungünstiger Zuschnitte und Überfahrtsrechte) wird ersichtlich, daß diese städtebauliche Erneuerung durch Bodenordnung unterstützt und ergänzt werden muß. Deshalb wurde parallel zur planerischen Vorbereitung die Bodenordnung durch die Stadt vorbereitet.

Die Realisierung soll abschnittsweise unter Bezug auf heute gegebene Grundstücke und Gebäude möglich sein. Durch Bodenordnung soll erreicht werden, daß langfristig sinnvolle Grundstückszuschnitte hergestellt werden, die die Sanierungsziele sichern.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung und als Voraussetzung für die notwendige Grundstücksneuordnung hat die Stadt ein B-Plan-Verfahren eingeleitet.

## **3 Flächennutzungsplanung**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Teil der Altstadt als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Im Einklang mit den realen Nutzungsbezügen und Nutzungszielen wird als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

## **4 Lage, Bestand und Einfügung des Baugebietes**

Die Flächen sind Bestandteile des innerörtlichen Bereichs zwischen Rheintor-, Rhein- und Hildastraße im westlichen Teil der Altstadt, innerhalb und außerhalb der ehemaligen Stadtmauer. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 4444,5 qm (0,44 ha).

## **5 Planungsvorgaben**

Das Bebauungskonzept ist aus dem Sanierungskonzept von 1985 und dem Entwurf zum Rahmenplan Innenstadt entwickelt worden. Als Grundlage dienen die Vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz.

Anhand der Erhebungen und auf der Grundlage der besonderen Lage in der Altstadt wurde Art und Maß der baulichen Nutzung ermittelt, fortgeschrieben und im B-Plan entsprechend umgesetzt.

## 6 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen, die das Gebiet im Osten, Süden und Westen begrenzen. Öffentliche Stellplätze befinden sich im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens an der Rheintorstraße innerhalb des Geltungsbereiches.

Da die vorhandene und geplante Wohnnutzung von den umgebenden Straßen, insbesondere durch den Verkehr in der Rheinstraße, belastet wird, soll der Blockinnenbereich soweit möglich störungsfrei abgeschirmt werden.

Aus diesem Grund wird der ruhende Verkehr im Geltungsbereich des B-Plans ausschließlich auf die dafür ausgewiesenen Bereiche (überbaubare sowie entsprechend gekennzeichnete Flächen) beschränkt. Die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage erfolgt in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt, Außenstelle Karlsruhe, am Ort einer vorhandenen unterirdischen Lücke in den Resten der Stadtmauer.

Die Lagebedingungen an der Rheinstraße lassen einen aktiven Schallschutz nicht zu. Es sind deshalb nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden möglich.

Die Anordnung der Gebäude und die relativ geschossene Bebauung sichern im Blockinnenbereich angemessene Wohnruhe. Da die Wohnungen in der Regel durchbinden, sind gute Voraussetzungen für ein innerstädtisches Wohngebiet möglich.

In der Abwägung wird die heute gegebene überwiegende Wohnnutzung als planerische Zielsetzung eingesetzt. Andere Nutzungen sind am Standort nicht angemessen, nicht umzusetzen oder für angrenzende Bereiche störend.

### 6.2 Nutzung

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNutzVO wird die Fortsetzung und Ergänzung der im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungsstruktur beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund werden als Ausnahme lediglich nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Die historische Parzellierung und die geringen Straßenbreiten sind die Ursache dafür, daß die erforderlichen Abstandsflächen teilweise nicht eingehalten werden können und die Ausnutzungen Grundstücke z.T. überschritten werden muß.

Aus städtebaulichen Gründen erscheint eine Befreiung von der Ausnutzungsbeschränkung vor allem im Hinblick auf die Eckbebauungen notwendig. Eine GRZ von 0,6 sowie eine Überschreitung von bis zu 50 von Hundert höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 werden eingeräumt.

Bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der LBO-BW insbesondere die Festsetzungen über den nachbarschützenden Teil der Abstandstiefen.

### 6.3 Baustruktur

Kernpunkt des Konzeptes ist die Wiederherstellung des Verlaufs der Stadtmauer, die im Zuge von Bauarbeiten 1936 teilweise gesprengt wurde und abschnittsweise nur im Untergrund noch auffindbar ist.

Unabhängig vom Erhaltungszustand der Stadtmauer muß der Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung gesichert werden. Darüber hinaus sprechen Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes dafür, den Verlauf der Stadtmauer wieder aufzunehmen, um eine weitere Bebauung des Stadtgrabens und der Zwingermauer zu verhindern.

Das Bebauungskonzept wurde mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, abgestimmt und aus der Sicht der Baudenkmalpflege wieder Bodendenkmalpflege als sinnvoll erachtet.

In Fortführung und Ergänzung des städtebaulichen Bildes und des noch vorhandenen Gebietscharakters im Geltungsbereich als auch in der näheren Umgebung soll entlang der Rheinstraße bzw. im Verlauf der Stadtmauer eine geschlossene Bebauung entstehen. Sämtliche Gebäude sind zweigeschoßig. Vorgaben für die Traufhöhenentwicklung sind jedoch erforderlich um eine Anpassung der Bauabschnitte aneinander zu erreichen, andererseits jedoch eine Gliederung in Anlehnung an die Altstadtbebauung zu ermöglichen.

Die vorgesehene Baulinie an der Rheinstraße bezieht sich auf den Bestand mit Ausnahme des südwestlichen Eckgebäudes. Um die Sicherheit für Fußgänger zu gewährleisten wird auf dem bisherigen Baugrundstück Nr. 5123, Rheinstraße 18, die Baulinie an der Stadtmauer um maximal 1,0 m zurückgenommen (siehe Planausschnitt M 1: 200). Es wird empfohlen, diese Festsetzung durch eine Grundstücksbegradigung um ca. 80 cm im Gehwegbereich zu ergänzen. Im Gebäude Rheinstraße 18 werden aufgrund der vorhandenen Unterlagen aufsteigende Reste der ehemaligen Stadtmauer vermutet. Daher wird die Baulinie an der Ecke Rheintor-Rheinstraße so geführt, daß der Schutz des Kulturdenkmals Stadtmauer nach § 12 DschG gewährleistet wird.

Im Westen des Baubereichs A bezieht sich die Baulinie auf die Außenkante der im Boden vorhandenen Stadtmauer.

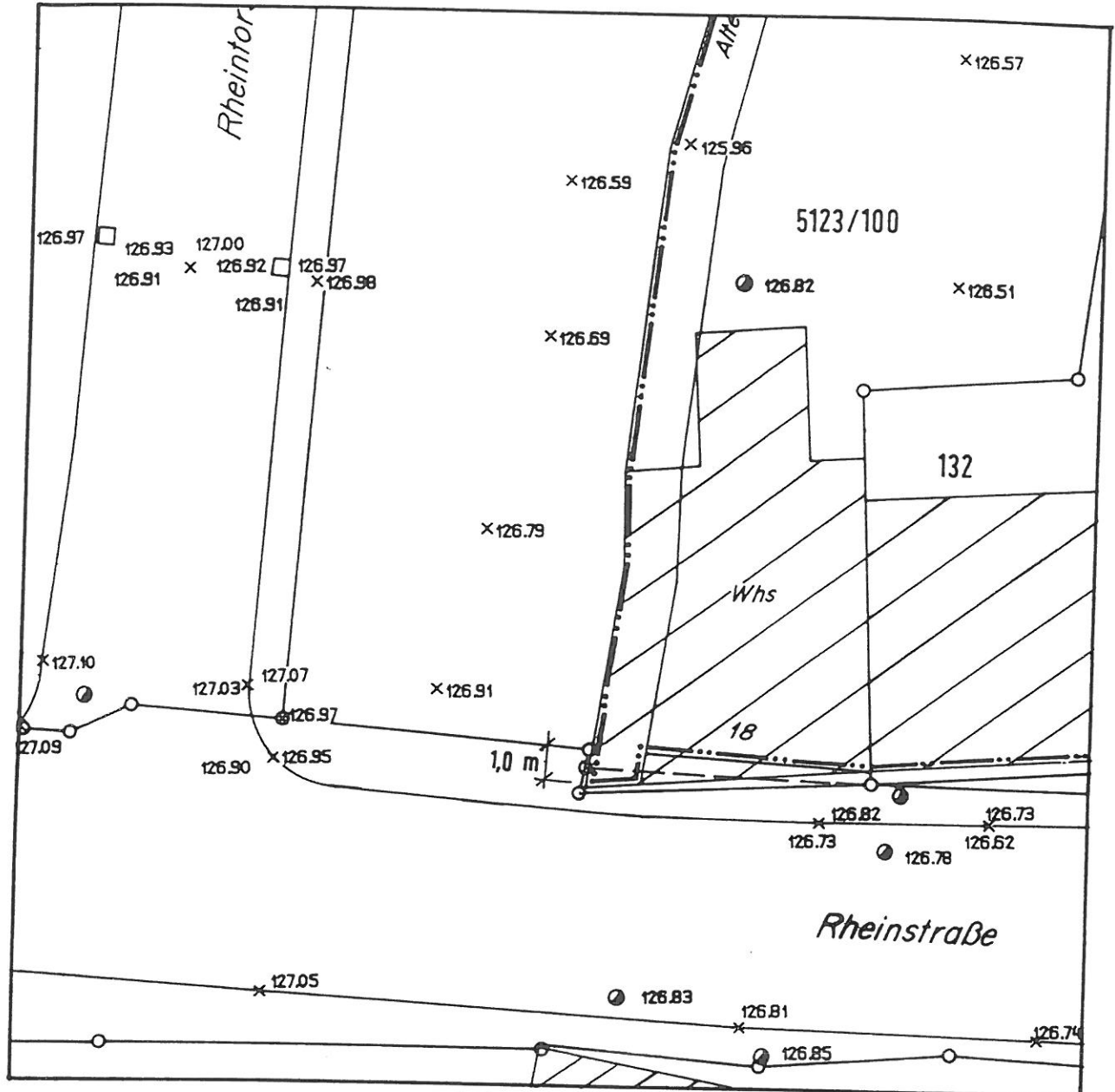
Um das Mauerwerk sichtbar zu machen sind teilweise Abgrabungen in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt B-W, Außenstelle Karlsruhe, möglich.

Zugunsten einer relativen Wohndichte wird eine Tiefgarage vorgesehen. In der Abwägung zwischen der Kleinteiligkeit, einer angemessenen Dichte und der störungsfreien Unterbringung der PKW-Stellplätze ist diese Anordnung planerisch gerechtfertigt. Die angemessene Gliederung der Baukörper wie die spätere Grundstücks- bzw. Gebäudeteilung kann im Rahmen dieses Konzeptes berücksichtigt werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten die Anpassungen der Bauvorhaben an den wertvollen Bestand in der Altstadt.



Abbildung: Planausschnitt M 1:200



#### 6.4 Grünplanung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des B-Plans ist im Bestand zur Hälfte relativ eng bebaut. Freie Flächen befinden sich im wesentlichen im Bereich des ehemaligen nordwestlichen Stadtgrabens oder entstanden durch Freilegung im Vorfeld der Planung aus Gründen der Neuordnung von Grundstücken, aus Sicherheitsgründen, sowie archäologischen Erkundungen. Miteinander ging eine teilweise Entsiegelung von Flächen.

Durch Bauleitpläne verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Aufstellung und Änderung zu erwarten, wenn in diesen erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne eines Eingriffs festgesetzt werden sollen.

Bebauungspläne, die z. B. lediglich den baulichen Bestand festschreiben, Nutzungsänderungen in bestehenden baulichen Anlagen ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen sollen, bereiten keinen Eingriff vor und werden von der Vorschrift des § 8 a BNatSchG nicht erfaßt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen Innenbereich. Ein rechtskräftiger B-Plan seit 1951, der weitergehende Veränderungen und Überbauungen vorgesehen hatte wird aufgehoben. Eine erstmalige Nutzung liegt nicht vor, die Planung stellt danach keinen Eingriff im Sinne von § 8a BNatSchG dar. Im Zuge der Regelungen des B-Plans werden darüber hinaus durch Bereinigung vorhandener Nebenanlagen und die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse Verbesserungen erreicht, die gegebenenfalls den Charakter von Ausgleichsmaßnahmen haben. So wird für die mögliche Tiefgarage eine entsprechende Erdüberdeckung vorgesehen. Es werden nicht überbaubare, zu bepflanzende Flächen vorgesehen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Eine dezentrale, grundstücksbezogene Auffangung von unverschmutzt anfallendem Regenwasser und ggfs. Weiterverwendung bzw. Versickerung wird den Grundstückseigentümern empfohlen und von der Gemeinde beratend unterstützt.

Die geplante Stromversorgung über Erdkabel wird im weiteren Verfahren mit der Badenwerk AG abgestimmt, mit dem Ziel, die für die Bauherren im Geltungsbereich und die Anwohner im angrenzenden Bereich günstige Lösung zu finden.

## **8 Bodenordnung**

Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind zu einem Drittel in der Verfügungsberechtigung der Stadt Kuppenheim. Als Voraussetzung für eine Verbesserung der Wohnsituation und eine bessere Bebaubarkeit sind die Grundstücke durch Bodenordnung neu aufzuteilen. Es wird die gesetzliche Umliegung vorgesehen.



## 9 Flächen- und Dichtewerte

### 9.1 Flächenbilanz

Bruttobauland	4444,5 qm = 100 %
Gehweg Rheinstraße (Teil)	35,5 qm
Gehweg Rheintorstraße ca.	113 qm
öffentliche Stellplätze, Baumbeete ca.	212,5 qm
Summe öffentliche Verkehrsflächen ca.	361 qm = 8,1 %
<hr/>	
Nettobauland	ca. 4083,5 qm = 91,9 %

### 9.2 Wohneinheiten (WE) und Einwohner (EW)

Anzahl geplanter Wohneinheiten	= ca. 28
x 2,35 Einwohner	= ca. 66
bezogen auf 0,44 ha	= ca. 63 WE/ha
bzw.	= ca. 148 EW/ha

## 10 Kostenschätzung

Gehweg u. öff. Stellpl. ca.	298,5 qm x 250,-- = 74.625,--
Baumbeete	5 St. x 2.750,-- = 13.750,--
Baumpflanzungen	5 St. x 1.500,-- = 7.500,--
<hr/>	
Summe ca.	DM 95.875,--
gerundet	DM 96.000,--

Kuppenheim, den 7.05.1996



# **STADT KUPPENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "TEILBEREICH RHEINTOR-, RHEIN- UND HILDASTRASSE"**

**TEXTTEIL MIT ANHANG**

**Voegele und Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe**

## INHALTSVERZEICHNIS

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Textteil mit Anhang  
(Rechtsgrundlagen, Hinweise, Verfahrensvermerke, Satzung)

Fassung: 11.05.1995 letzte Änderung: 07.05.1996

Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text:  
(Bebauungsplan M 1:500)

Fassung: 17.05.1995 letzte Änderung: 07.05.1996

### Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

Begründung

Fassung: 17.05.1995 letzte Änderung: 07.05.1996

Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung zur Bebauung Rheinstraße/  
Rheintorstraße  
Ingenieurbüro Koehler, Leutwein und Partner, Karlsruhe  
Mai 1996

Anlage 2 Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben  
Landratsamt Rastatt, Umweltamt

Anlage 3 Lageplan M 1:500 mit Eintragung der vorhandenen  
Gasleitungen, Standt 30.06.95, Stadtwerke Gaggenau

## STADT KUPPENHEIM

### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "TEILBEREICH RHEINTOR- RHEIN- UND HILDASTRASSE"

Die folgenden schriftlichen Festsetzungen gem. Paragraph 9 BauGB gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08 1995 (GBl. S. 617).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1973 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz 18.12.1995 (GBl. '96 S. 29).

#### II. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.
- 1.3
  - a) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entsprechend § 17 Abs. 1-3 und § 19 Abs. 1-4 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend zwei festgesetzt.
  - b) Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen der Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut bestimmt. Maßgebend ist im Westen die Rheintor-, im Süden die Rhein- und im Osten die Hildastraße (jeweils Gehweghinterkante bzw. Straßenrand, gemessen in Grundstücksmitte) § 18 Abs. 1 BauNVO.

## **2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Im Baugebiet sind die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Im Bereich C wird eine abweichende Bauweise, mit einseitiger Grenzbebauung zu dem Grundstück Flst. Nr. 128 festgesetzt.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO generell nicht zulässig.

## **3 Stellplätze und Tiefgaragen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Weiterhin sind Stellplätze in einer Tiefgarage in der entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage muß an der im zeichnerischen Teil markierten Stelle erfolgen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Vor der nördlichen Garage des Plangebiets B an der Hildastraße wird ein weiterer Stellplatz planungsrechtlich festgesetzt.

- 3.2 Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind mit Pflaster, kombiniert mit offener Rasenfuge, auszuführen.

## **4 Verkehrsflächen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB)**

- 4.1 Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche ist so auszubilden, daß ein niveaugleicher Anschluß der Grundstücksfläche an die Verkehrsfläche möglich ist.

## **5 Pflanzgebote (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 5.1 Festlegungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen.  
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und den gekennzeichneten Standorten sind einheimische Laubgehölze zu pflanzen. Obstbäume sind zugelassen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden. Entsprechend dem Planeintrag sind Baumpflanzungen (Hochstämme) aus folgender Vorschlagliste zu verwenden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Linden	Tilia platyphyllos, Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Rotdorn	Crataegus laevigata
Obstbaumhochstämme	

Die restlichen Flächen der Vor-, Mieter- und Hausgärten sind mit Ausnahme der Zuwege entsprechend zu begrünen. Auf Nadelgehölze ist zu verzichten.

## 5.2 Verkehrsgrün

Für die Durchgrünung der öffentlichen Stellplatzflächen sind diese mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Auf jeden 3. Stellplatz kommt ein mittelkroniger Baum in einer 2,50 m breiten Baumscheibe.

## 5.3 Dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan beizufügen.

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
[Datum: 08.02.99]

J. H.  
Fellmann  
- Seelmann -





**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Teilbereich Rhentor-, Rhein- und Hildastraße" gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg in der Fassung vom 8.08.95 (GBI S. 617)**

**1 Fassaden**

Die Traufhöhe der südwestlichen Eckbebauung im Bereich A darf nicht unter der Traufhöhe der nördlich und östlich anschließenden Bauabschnitte liegen.

Die Fassaden im Innenhof sowie an der Rheinstraße und Hildastraße sollen die überlieferte Maßstäblichkeit der Parzellen beibehalten, um einen zu großen Maßstab zu vermeiden. In diesen Bereichen ist daher eine parzellig gegliederte Bebauung statt eines ungegliederten Gesamtbaukörpers vorzusehen.

Ausragende oder vorgestellte Gebäudeteile z.B. Balkone, Erker, sind an den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.

Die straßenseitigen Fassaden der Gebäude und die Gebäudesockel sind zu verputzen. Im Bereich der ehemaligen Stadtmauer an der Rheintorstraße sind auch Bruchstein- und Sandsteinsockel zulässig, die Planung und Herstellung muß jedoch in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, erfolgen.

Für die Farbgebung der Fassaden an der Rheintorstraße sind Kombinationen von gedeckten und gebrochenen Farben zu wählen. Als Wandfarben müssen möglichst helle Erdfarben (Ocker-, Sand- und Beigetöne oder gebrochenes Weiß) verwendet werden.

Für Fenster und Türen sind im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans hochrechteckige Formate oder Fensterteilungen vorzusehen.

**2 Dächer**

a) Im Baugebiet sind im Bereich A Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 - 50° und im Bereich B Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 50 ° zulässig.

*BEREICH C ??*

b) Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig.

c) Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Dachseite zulässig.

d) Für die Dacheindeckung müssen naturfarbene rote oder braune Dachziegel verwendet werden.

### **3 Dachgaupen**

- a) Die Breite einzelner Dachgaupen darf maximal 2,0 m betragen.
- b) Die Summe der Breiten aller Dachgaupen auf einer Dachseite darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.
- c) Der Abstand zweier Gaupen zueinander hat mindestens 1,00 m zu betragen.
- d) Der Abstand der Gaupen von den seitlichen Außenwänden der Gebäude (Giebelwand) hat mindestens 1,25 m zu betragen.
- e) Das Gaupendach muß mind. 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes anschließen (gemessen in der Dachschräge).
- f) Unterhalb der Dachgaupen müssen Dachziegel und Dachrinne durchlaufen.

### **4 Unterschreitung der Abstandsflächen**

Nach § 74 (1) Nr. 6 LBO sind von § 5 (4) LBO abweichende Abstandsregelungen zulässig. Von diesem Recht wird insoweit Gebrauch gemacht, als im festgesetzten WA (Allgemeines Wohngebiet) aus städtebaulichen Gründen (Stadtbild, historische Bebauung) die verminderten Abstände nach § 5 (7) Nr. 2 zugelassen werden. Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung sowie der nachbarrechtlichen Belange ist nicht zu erwarten.

### **5 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen**

- a) Untergeordnete Bauteile bis 5 m Breite wie z.B. Balkone, Erker, Eingangsüberdachungen und ähnliches dürfen die hintere Baugrenze bis zu 1,5 m überschreiten. In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO generell nicht zulässig.
- b) Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als gärtnerische Anlage zu gestalten und zu unterhalten.
- c) Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Diese sind z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, spezielles wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterterrassen.

Bituminös gebundene Decken sowie Betonflächen sind nur ausnahmsweise im Bereich der Flächen der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zulässig.

Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung zu versehen.

## 6 Einfriedigungen

- a) Entlang des öffentlichen Gehweges an der Rheintorstraße ist eine Stellkante maximal 0,10 m Höhe mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (max. 0,70 m Höhe) laut Liste nach Buchstabe b) zulässig.
- b) Im Blockinnenbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedigung 1,50 m nicht überschreiten. Mauern sind ausgeschlossen. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen erforderlich. Als Heckenpflanzen sind vornehmlich Laubgehölze aus folgender Liste zu verwenden:
- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| gewöhnlicher Liguster         | Ligustrum vulgare         |
| Spierstrauch                  | Spirea arguta             |
| Wildrose                      | Rosa spec.                |
| Kirschlorbeer                 | Prunus laurocerasus spec. |
| Berberitzen                   | Berberis vulgaris         |
| gemeine Heckenkirsche         | Lonicera x losteum        |
| Kreuzdorn                     | Rhamnus carthaticus       |
| bzw. beerentragende Sträucher |                           |
- c) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- d) Seitliche Sichtschutzblenden sind im Blockinnenbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Sichtschutzblende darf eine Tiefe von 2,00 m ab Haushinterkante und eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Terrasse nicht überschreiten.

## 7 Müllsammelbehälter

Die Standorte der Abfallsammelbehälter sind in die Gestaltung der Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren, so daß sie der direkten Sicht entzogen sind.

## 8 Begrünung mit Kletterpflanzen

Empfohlen wird eine Berankung der Flächen der Hausreihen nur im Blockinnenbereich.

Vorschlagliste für geeignete Kletterpflanzen		geeignete Himmelsrichtung
Wilder Wein	Parrhenocissus quinquefolia	Ost, Süd, West
Efeu	Hedera helix	West, Ost, Nord
Glyzinie	Wisteria sinensis	
Waldrebe in Sorten	Clematis hybr. oder montana	Südwest u. Südost
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium	Ost u. West
Geißschlinge	Lonicera x heckrottii	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	West, Ost u. Nord

## 9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich als Einzelbuchstaben, mit einer max. Buchstabenhöhe von 0,40 m, direkt auf die Außenwand befestigt, zulässig. Im Bereich des 1. Obergeschosses sind nur Fahnentransparente oder Stechschilder zulässig.

## 10 Außenantennen

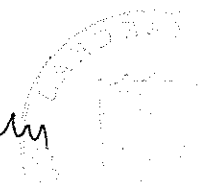
Zur Versorgung aller im Gebiet befindlichen Gebäude ist nur eine Antenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) pro Gebäude zulässig.

## 11 Lärmschutzmaßnahmen

Um die vorhandenen, bzw. zu erwartenden Lärmemissionen im Geltungsbereich zu ermitteln, wurde im Mai 1996 eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage von Verkehrszählungen durchgeführt. Hierbei ergaben sich für die Bebauung an der Rheinstraße hohe, die Orientierungswerte nach DIN 18005 an 4 Meßpunkten überschreitende Belastungen (siehe Anlage 1). Die Bemessung der Außenbauteile bei Neubauten an der Rheinstraße sollte daher nach dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erfolgen. Es wird empfohlen, zur Rheinstraße hin keine lärmempfindlichen Raumnutzungen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) anzuordnen und darüber hinaus auch für Aufenthaltsräume bzw. Wohnküchen Fremdbelüftung vorzusehen.

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Frankfurt, den 10.02.99 |

J. A.  
Seelmann  
- Seelmann -



### **III. Hinweise**

#### **1 Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)**

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankendem Wasserspiegel zu berücksichtigen.

Soweit die Höhenlage der baulichen Anlage bzw. die Sockelhöhe nicht in den Planfestsetzungen bestimmt ist, soll diese durch die Baurechtsbehörde bei der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt werden, wobei die Höhenlage des künftigen und vorhandenen Geländes sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten sind.

#### **2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Baugebiet befinden sich unterirdisch noch Reste der mittelalterlichen Stadtbefestigung. 1992 wurde bei Erkundungsgrabungen die noch erkennbare Abfolge von Stadtmauer, Stadtgraben, Zwinger und vorgelagertem Wall festgestellt. Die Stadtmauer selbst einschließlich ihrer Reste im Boden erfüllt die Voraussetzungen zur Eintragung in das beim Regierungspräsidium geführte Denkmalbuch als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Veränderungen an dieser und in ihrem Umgebungsbereich bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Sollten bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt und Gebäudereste, alte Grenzsteine o. ä. von der Verwirklichung des Bebauungsplanes betroffen werden, so ist das Landesdenkmalamt rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Daher sind Baugenehmigungen im Bereich des Bebauungsplanes mit folgender Auflage zu verbinden:

Für den Fall, daß bei Bodeneingriffen Funde gemacht werden (bisher unbekannte Mauerreste, Streufunde etc.), ist das LDA, Referat 26, Mittelalterarchäologie (Tel. 0721/5008-205, Dr. Lutz) unverzüglich zu informieren. Fund und Fundstelle sind ab dieser Meldung für die Dauer unverzüglich zu informieren. Fund und Fundstelle sind ab dieser Meldung für die Dauer von mindestens vier Werktagen unverändert zu belassen, um dem LDA Gelegenheit zur Untersuchung und Dokumentation zu geben. Mit Verzögerungen beim Bauablauf muß gegebenenfalls gerechnet werden.

Gebäude als Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind derzeit im Plangebiet nicht eingetragen.

#### **3 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers zum Baugesuch**

Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

#### 4 Abstimmungspflicht und Grünflächenplan

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die städtebauliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes in einem beigefügten Grüngestaltungsplan vom Planverfasser darzustellen.


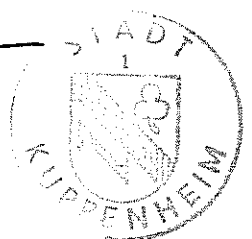
#### 5 Altablagerungen

Im überplanten Gebiet befindet sich der historisch erhobene Altstandort "Spedition Anton Sax, Rheinstraße 18". Dieser Standort wurde mit dem Handlungsbedarf "B" (= belassen) vorklassifiziert. Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, entsprechende Erkundungen rechtzeitig vor Baubeginn vorzunehmen. Werden Verunreinigungen aufgefunden, ist dies mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt unverzüglich anzuzeigen.

#### 6 Regenwasser

Es wird empfohlen, das unverschmutzt anfallende Regenwasser entsprechend den einschlägigen Vorschriften auf den Grundstücken in Zysternen oder sonstigen geeigneten Vorrichtungen aufzufangen und weiterzuverwenden (z. B. für die Gartenbewässerung) oder zur Versickerung zu bringen.

Kuppenheim, den 21.06.1996

  
- Trauthwein.-  
Bürgermeister 

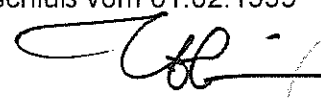
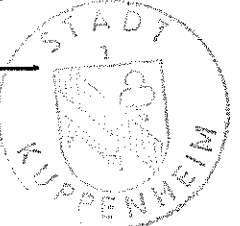
1. Satzungsbeschuß

Kuppenheim, am 01.02.1999

  
- Trauthwein -  
Bürgermeister 

2. Ausgefertigt in Übereinstimmung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 01.02.1999

Kuppenheim, den 04.02.1999

  
- Trauthwein.-  
Bürgermeister 

3. Öffentlich bekanntgemacht und inkraftgetreten

Kuppenheim, am 1999

- Trauthwein -  
Bürgermeister



### Zusammenfassung

Für die von der Stadt Kuppenheim im Rahmen der Sanierung der Innenstadt vorgesehene Wohnbebauung im Einmündungsbereich der Rheintorstraße in die Rheinstraße wurden die künftig zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt. Hierbei ergaben sich für die Bebauung an der Rheinstraße zu erwartende Lärmbelastungen, die deutlich über den nach DIN 18005 anzusetzenden Orientierungswerten in Höhe von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht liegen, so daß eine Bemessung der Außenbauteile der geplanten Wohngebäude nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", erfolgen sollte. Für die in der Rheintorstraße liegende Baureihe sowie die den Straßen abgewandten Gebäudeseiten ergeben sich mit Ausnahme des Einmündungsbereichs zur Rheinstraße künftige Lärmimmissionen, die die genannten Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet einhalten bzw. sogar deutlich unterschreiten. Hier ergeben sich bei einer Bemessung der Außenbauteile der Gebäude nach Lärmpegelbereich I der DIN 4109 keine weiteren Anforderungen.

Für die der Rheinstraße zugewandten Gebäudeseiten wird empfohlen, zur Rheinstraße hin keine lärmempfindlichen Raumnutzungen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) anzuordnen und darüberhinaus auch für Aufenthaltsräume bzw. Wohnküchen Fremdbelüftungen vorzusehen.

Eine Ausweisung der vorgesehenen Flächennutzung als Allgemeines Wohngebiet sollte insbesondere für die der Rheinstraße zugewandte Baureihe nochmals überprüft werden und sofern eine andere Ausweisung möglich ist, hier in besonderes Wohngebiet oder Mischgebiet geändert werden.

**INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESEN  
KOEHLER, LEUTWEIN UND PARTNER**

# LAGEPLAN ZUR SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG

## LEGENDE



IMMISSIONSORT



LINIENSCHALLQUELLE

**RHEINSTRASSE (L77)**  
6100 KFZ/24H  
SV = 5,2%  
V<sub>MAX</sub> = 50KM/H

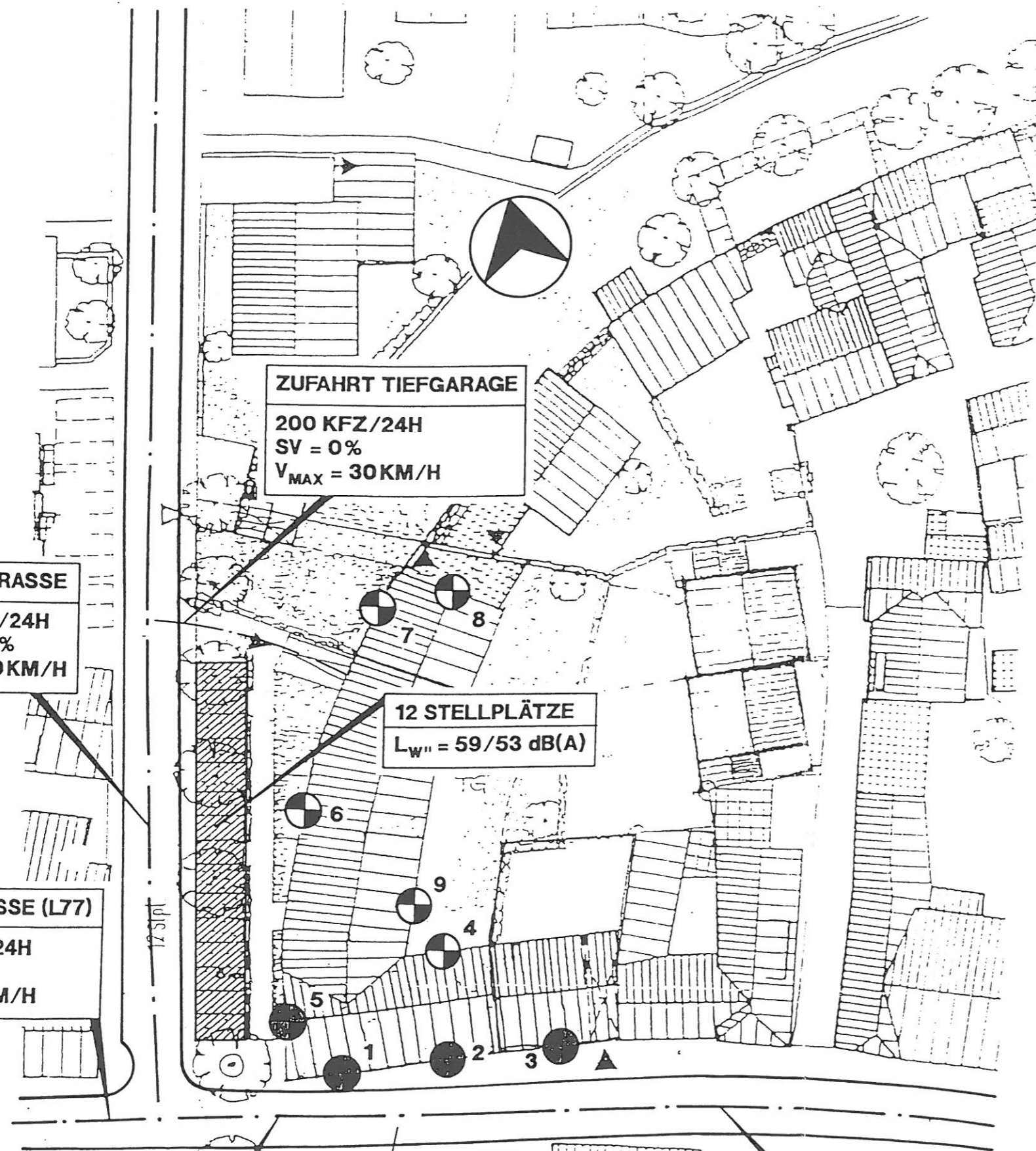
VERKEHRSWEG  
TÄGL. GESAMTVERKEHR  
SCHWERVERKEHRSANTEIL  
ZUL. HÖCHSTGESCHWINDIGKEIT



FLÄCHENSCHALLQUELLE

12 STELLPLÄTZE  
L<sub>w</sub>" = 59/53 dB(A)

ANZAHL DER STELLPLÄTZE  
FLÄCHENBEZOGENER SCHALL-  
LEISTUNGSPEGEL  
TAGS / NACHTS  
PRO STELLPLATZ UND STUNDE



ZUFAHRT TIEFGARAGE  
200 KFZ/24H  
SV = 0%  
V<sub>MAX</sub> = 30KM/H

RHEINSTRASSE  
600 KFZ/24H  
SV = 0,8%  
V<sub>MAX</sub> = 30KM/H

RHEINSTRASSE (L77)  
6400 KFZ/24H  
SV = 5,1%  
V<sub>MAX</sub> = 50KM/H

RHEINSTRASSE (L77)  
6300 KFZ/24H  
SV = 5,2%  
V<sub>MAX</sub> = 50KM/H

LEOPOLDSTRASSE  
400 KFZ/24H  
SV = 2,6%  
V<sub>MAX</sub> = 30KM/H

RHEINSTRASSE (L77)  
6100 KFZ/24H  
SV = 5,2%  
V<sub>MAX</sub> = 50KM/H

M. 1:500

STADT KUPPENHEIM  
BEBAUUNG RHEINSTR. /RHEINTORSTR.

05/96

INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESSEN  
KOEHLER, LEUTWEIN UND PARTNER  
MANNHEIMER STR.46 · 76131 KARLSRUHE  
TELEFON 0721/96260-0 · FAX 0721/96260-50

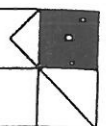


Tabelle 3: Künftige Lärmimmissionen an den geplanten Wohngebäuden

Immissionsort	Stockwerk	Richtwerte nach DIN 18005		Lärmimmissionen in dB(A)		Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
		tags	nachts	tags	nachts		
● 1	EG	55	45	66,4	57,7	68	IV
	OG	55	45	65,9	57,2	67	IV
	DG	55	45	65,2	56,5	67	IV
● 2	EG	55	45	65,4	56,6	67	IV
	OG	55	45	65,2	56,5	67	IV
	DG	55	45	64,8	56,0	66	IV
● 3	EG	55	45	64,7	55,9	66	IV
	OG	55	45	64,8	56,0	66	IV
	DG	55	45	64,5	55,7	66	IV
4	EG	55	45	34,8	26,1	36	I
	OG	55	45	37,9	29,2	39	I
	DG	55	45	48,3	39,6	50	I
● 5	EG	55	45	59,0	50,4	60	II
	OG	55	45	59,3	50,7	61	III
	DG	55	45	59,3	50,6	61	III
6	EG	55	45	49,8	41,8	51	I
	OG	55	45	50,7	42,6	52	I
	DG	55	45	51,3	43,2	53	I
7	EG	55	45	45,9	38,1	47	I
	OG	55	45	46,5	38,7	48	I
	DG	55	45	47,0	39,2	48	I
8	EG	55	45	37,2	28,9	39	I
	OG	55	45	38,6	30,4	40	I
	DG	55	45	43,1	34,7	44	I
9	EG	55	45	37,1	28,3	39	I
	OG	55	45	39,3	30,6	41	I
	DG	55	45	43,2	34,5	45	I

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, daß die Richtwerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet in Höhe von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für die geplante Bebauung an den der Rheinstraße zugewandten Gebäudefronten sowie der im Bereich der Einmündung der Rheintorstraße in die Rheinstraße zugewandten Seitenfront der ersten Baureihe (Immissionsorte 1, 2, 3 und 5) zum Teil erheblich überschritten werden.

**Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben:**

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.
- Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
- Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 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.
- Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Für nicht überbauten Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen verursacht z.B. durch häufiges Befahren auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia oder Ölrettich) durchgeführt werden.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.