

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Schloßäcker"

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 22.04.1993 (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 22.01.1996 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Schloßäcker" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes "Schloßäcker" wird der alte nichtqualifizierte Teilbebauungsplan "Schloßäcker" nebst den dazugehörigen Vorschriften in der genehmigten Fassung vom 02.02.1955 in der Gesamtheit aufgehoben!

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schloßäcker" ist der Lageplan vom 07.03.1994 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Siehe hierzu auch § 2.

§ 2

Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan vom 07.03.1994 mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereich
2. Den Lageplänen des Bebauungsplans "Schloßäcker" Blätter 1 und 2 vom 11.01.1996
3. Darstellung der Schnittlinien des Bebauungsplans "Schloßäcker" (Blätter 3 - 10) in der Fassung vom 11.01.1996

4. Schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB zum Bebauungsplan "Schloßäcker" vom 11.01.1996
5. Begründung gemäß § 9 BauGB zum Bebauungsplan "Schloßäcker" vom 11.01.1996

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten 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 des neuen Bebauungsplanes "Schloßäcker" wird der alte nichtqualifizierte Teilbebauungsplan "Schloßäcker" nebst den dazugehörigen Vorschriften in der genehmigten Fassung vom 02.02.1955 in der Gesamtheit aufgehoben!

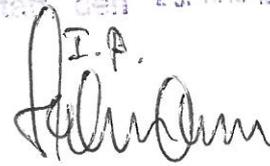
Kuppenheim, den 23.01.1996



Trauthwein
Bürgermeister



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB.
Rastatt, den 25. APR. 1996

I.A.

Seelmann -

Der o.g. Bebauungsplan wurde am 25. April 1996
vom Landratsamt Rastatt für unbedenklich erklärt.

Die Unbedenklichkeitserklärung wurde am 03. Mai 1996
durch das Kommunal-Echo öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 03. Mai 1996
in Kraft getreten.

Kuppenheim, den 03. Mai 1996
Das Bürgermeisteramt



Trauthwein, Bürgermeister



Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

A. Begründung

gemäß § 9 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan "Schloßäcker"

I. Allgemeines, Ziel und Zweck

Für das Bebauungsplangebiet "Schloßäcker" besteht ein nicht qualifizierter Teilbebauungsplan "Schloßäcker" aus den Jahren 1954 und 1955, der nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes übergeleitet ist, wobei darin wesentliche Festsetzungen im Hinblick auf § 30 des Bundesbaugesetzbuches, z.B. Angaben von Geschoß- und Grundflächenzahlen fehlen! Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes "Schloßäcker" wird der alte nicht qualifizierte Teilbebauungsplan "Schloßäcker" nebst den dazugehörigen Vorschriften in der genehmigten Fassung vom 02.02.1955 in der Gesamtheit aufgehoben!

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schloßäcker" gründet somit auf der

1. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Gewährleistung einer entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung zum Wohle der Allgemeinheit.
2. Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung im Innenbereich des Plangebietes

II. Lage des Planungsgebietes und verkehrstechnische Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Johann-Schaeuble-Straße
im Osten: durch die Johann-Schaeuble-Straße (Teilstück)
im Süden: durch die Murgtalstraße
im Westen: durch die Schloßstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfaßt folgende Grundstücke:

738/1, 738/2, 741/1, 771/1, 5186, 5187, 5190, 5191, 5192, 5193, 5193/1, 5194, 5195, 5198, 5199, 5200, 5201, 5202, 5203, 5204, 5205, 5206, 5207, 5208, 5209, 5210, 5211, 5211/1, 5211/2, 5211/3, 5212, 5213, 5215, 5216, 5217, 5218, 5219 und 5220

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 07.03.1994 sowie der Bebauungsplan vom 17.10.1995 maßgebend.

Die Höhenlage des Geländes im Plangebiet erstreckt sich von ca. 127,60 m über NN im Süden bis ca. 127,30 m über NN im Norden.

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die bereits vorhandene Johann-Schaeuble-, Schloß-, und Murgtalstraße sowie den Schloßäckergang gesichert. Die hinteren zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks-teile der Grundstücke Flst.Nrn. 5187, 5191, 5193/1, 5204, 5205 und 5206 sind durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bauplanungsrechtlich gesichert.

In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebiet" sind die Stellplätze entsprechend der Garagenverordnung und des Stellplatzzerlasses bei Einreichung des Bauantrages bei der Gemeinde nachzuweisen.

III. Arten des Baugebietes und Bauweise

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schloßäcker" umfaßt folgende Baugebiete:

- Allgemeines Wohngebiet "WA 1"
gemäß § 4 der BauNVO in offener Bauweise, abweichende Bauweise für die Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Zahlen der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA 2"
gemäß § 4 der BauNVO in offener Bauweise, abweichende Bauweise für die Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA 3" geschlossene Bauweise
gemäß § 4 der BauNVO und abweichende oder besondere Bauweise (sonstige Bauweise) für Garagen

Hier wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

- Allgemeines Wohngebiet "WA 4" offene Bauweise
gemäß § 4 der BauNVO und abweichende Bauweise für die Garagen

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt!

Diese 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 in den Plangebieten WA 2, WA 3 und WA 4 maximal zweigeschossige Bauweise und im WA 1 maximal eingeschossige Bauweise gemäß § 16 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Stockwerkszahl, Festsetzungen der Wohnungen je Wohngebäude sowie die Trauf- und Gesamthöhe bestimmt. Die maximale Zahl der Vollgeschosse, die maximale Traufhöhe in Verbindung mit der maximalen Gesamtfirshöhe, deren Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung (siehe hierzu den Übersichtsschnittplan mit den korrespondierenden Schnitten).

Für die einzelnen Baufenster sind die Firstrichtungen festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu sichern. Die Firstrichtungen und Dachformen sind zwingend einzuhalten.

IV. Einrichtungen für den Allgemeinbedarf

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt ab Grundstücksgrenze (öffentlicher Bereich) im Mischsystem. Das Abwasser wird an das Verbandssammlernetz des Abwasserverbandes Murg abgegeben. Die Wasserversorgung erfolgt über das zu ergänzende Wasserversorgungsnetz der Stadt Kuppenheim. Das Stromversorgungsnetz des Baugebietes wird in Erdkabel ausgeführt.

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

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach den "Gemeinsamen Hinweisen des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zum Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)" vom 14.06.1994, Ziffer 10.2, sind die Vorschriften des § 8 a bis 8 c unmittelbar anzuwenden.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird überwiegend ein Bauen von kleineren Häusern in zweiter Reihe sowie die Nutzung von Baulücken ermöglicht. Damit wird dem dringenden Wohnbedarf unter der Vorgabe mit Bauland haushälterisch umzugehen, Rechnung getragen. Die Eingriffe sind als absolut minimal anzusehen.

Es wurde daher eine Abwägung über die zu erwartenden Beeinträchtigungen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vorgenommen und durch entsprechende Prämissen in der textlichen Begründung und den Festsetzungen (Pflanzgebote, private Grünflächen, keine Flächenversiegelungen etc.) im Bebauungsplan verankert! Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verteilen sich über das gesamte Plangebiet und sind damit ökologisch wirksam. 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, einheimischen Bäumen (Laubbäume) und Bodendeckern zu erfolgen. Zur Verhinderung von Flächenversiegelung und zur Reduzierung der Belastung der Verbandskläranlage werden Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt. Die befestigten Bodenflächen dürfen 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht überschreiten.

VI. Bodenbeläge

Befestigte Grundstücksflächen im Vorgartenbereich (wie Stauraum 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 einer Gemeinschaftsanlage möglich ist, ist die Errichtung einer Außenantenne nicht zulässig.

VIII. Erschließungsaufwendungen

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

Kuppenheim, den 11.01.1996



Trauthwein
Bürgermeister



Heinz
Stadtbaumeister

B. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Baugesetzbuch BauGB (Fassung vom 08.12.1986 - BGBI S. 2253)
geändert durch das Investitionserleichtungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993 BGBI S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz *28.11.93 (übl. Jan 1994)*
- Landesbauordnung vom ~~08.08.1995~~ (GBI S. 617)
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI S. 132)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schloßacker" ist durch zeichnerische Eintragungen gegliedert.

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

a) Allgemeines Wohngebiet WA 1

(gemäß § 4 BauNVO)

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

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB werden je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen.

b) Allgemeines Wohngebiet WA 2

(gemäß § 4 BauNVO)

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

Es werden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zugelassen.

c) Allgemeines Wohngebiet WA 3

(gemäß § 4 BauNVO)

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

Ausnahmsweise werden hier nach § 4 (3) 2 der BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

Es werden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zugelassen.

d) Allgemeines Wohngebiet WA 4

(gemäß § 4 BauNVO)

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

Es werden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zugelassen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahlen. Sie sind jeweils durch eine Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt.

a) WA 1 - Allgemeines Wohngebiet -
- GRZ = 0,25; GFZ = 0,4
- maximal 1 Vollgeschoß zulässig

b) WA 2 - Allgemeines Wohngebiet -
- GRZ = 0,3; GFZ = 0,6
- maximal 2 Vollgeschoße zulässig

c) WA 3 - Allgemeines Wohngebiet -
- GRZ = 0,35; GFZ = 0,7
- maximal 2 Vollgeschoße zulässig

d) WA 4 - Allgemeines Wohngebiet -
- GRZ = 0,3; GFZ = 0,6
- maximal 2 Vollgeschoße zulässig

1.4 Bauweise

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

a) offene Bauweise für WA 1 - Nur Einzelhäuser zulässig -
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.

Abweichende Bauweise für Garagen mit der Maßgabe, daß Garagen auch entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO dort auf seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, wo dies der Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht.

b) offene Bauweise für WA 2 - Nur Einzelhäuser zulässig -
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.

Abweichende Bauweise für Garagen mit der Maßgabe, daß Garagen auch entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO dort auf seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, wo dies der Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht.

c) geschlossene Bauweise für WA 3 - Nur Doppelhäuser zulässig -
Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.

Abweichende Bauweise für Garagen mit der Maßgabe, daß Garagen auch entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO dort auf seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, wo dies der Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht.

d) offene Bauweise für WA 4 - Einzel- oder Doppelhäuser
und Hausgruppen zulässig -

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.

Abweichende Bauweise für Garagen mit der Maßgabe, daß Garagen auch entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO dort auf seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, wo dies der Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht.

zu 1.4 a) bis 1.4 d)

Für die neu im Bebauungsplan projektierten Garagen sind die entsprechenden Höhenangaben in den Regelschnitten maßgebend. Die sonstigen Grenzgaragen dürfen die maximale Firsthöhe von 4,60 m über der natürlichen Geländeoberkante besitzen, wobei die Dachneigung bei Satteldächern mindestens 20 Grad betragen muß.

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 und 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.

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

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten. Soweit Abwalmungen möglich sind, sind diese im einzelnen im Bebauungsplan festgesetzt.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (Rohboden) sind in dem Bebauungsplan in den Blättern 2 - 10 höhenmäßig festgesetzt. Garagenhöhen siehe auch Ziffer 1.4 a) - 1.4 d).

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

Stellplätze sind entsprechend der Garagenverordnung und des Stellplatzerlasses bei Einreichung des Bauantrages bei der Gemeinde nachzuweisen.

1.9 Höhenlage der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Festlegungen im Bebauungsplan (Blätter 2 - 10)

- 1.10 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasenpflastersteinen etc. zu belegen. Diese zu befestigenden Bodenflächen dürfen 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten. Flächenversiegelungen werden nicht zugelassen. Im Bereich der Grundstücke mit den Flst.Nr. 5204 - 5209 ist im hinteren Grundstücksteil eine private Grünfläche ausgewiesen. Die erhaltungswürdigen Bäume wurden entsprechend markiert. Zusätzlich sind Bäume laut Pflanzgebot im Bebauungsplan festgeschrieben.
- 1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Plan gekennzeichneten Flächen sind zur Erschließung der hinteren Grundstücksteile als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
- 1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die Flächen (siehe Pflanzgebote, Planblatt 2) sind entsprechend ihrer Kennzeichnung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die erhaltungswürdigen Bäume wurden nach Plankennzeichenverordnung gekennzeichnet und sind zu erhalten. Es dürfen nur einheimische Gehölze angepflanzt werden. Innerhalb der ausgewiesenen Pflanzgebote können auch hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden.
- 1.13 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Für die Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke und Randbordsteine entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,5 m und einer Tiefe von 0,7 m zu dulden.
- 1.14 Entwässerung
Die Entwässerung innerhalb der Grundstücke ist im Trennsystem auszuführen, wobei an der Grundstücksgrenze ein Kontrollübergabeschacht vom Bauherrn errichtet werden muß. In diesem Kontrollschacht können dann die Regenwasser- bzw. Schmutzwasserleitungen zusammengeführt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §§ 73 und 74 Landesbauordnung (LBO)

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

1. Für die Dachbedeckung sind keine stark reflektierenden Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, ausgenommen bei Solarkollektoren, zulässig.
2. Die Häuser sind in Form und Farbe sowie in Material aufeinander abzustimmen.
3. Für An- und Vorbauten sowie Garagen sind die gleichen Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden.

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

Zulässig sind:

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2
Sattel- und Walmdächer nach besonderer Plankennzeichnung mit maximal 35 Grad (Ausnahme im WA 1 48 bis 33 Grad Dachneigung nur bei den Grundstücken mit Flst.Nr. 5193 und 5193/1). Die Garagen sind mit Satteldächern in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Es wird abweichende Bauweise für die Garagen mit der Maßgabe zugelassen, daß Garagen auch entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO dort auf seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, wo dies der Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht.
- b) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4
Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 35 Grad. Die Häuser müssen mit einer einheitlichen Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung ausgeführt werden. Die Garagen sind mit Satteldächern in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude, auszuführen. Es wird abweichende Bauweise für die Garagen mit der Maßgabe zugelassen, daß Garagen auch entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO dort auf seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, wo dies der Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht.

Zu 2.1.1 a) und 2.1.1 b)

Für die neu im Bebauungsplan projektierten Garagen sind die entsprechenden Höhenangaben in den Regelschnitten maßgebend. Die sonstigen Grenzgaragen dürfen die maximale Firsthöhe von 4,60 m über der natürlichen Geländeoberkante besitzen, wobei die Dachneigung bei Satteldächern mindestens 20 Grad betragen muß.

2.1.2 Dachgestaltung

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung darf nur in Tonziegel bzw. Betondachsteinen in braunen bzw. roten Farbtönen ausgeführt werden. Als Dachaufbauten sind Spitz- oder Dreiecksgauben bzw. Giebelgauben zulässig. Dabei können die Formen der Gauben auf einem Gebäude nur einheitlich gestaltet werden.

2.1.3 Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhe der Gebäude, darf die im Bebauungsplan in den Blättern 2 - 10 festgelegten Höhen nicht überschreiten!

Die maximale Traufhöhe (ab Oberkante Rohdecke EG bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit Unterseite Dach) beträgt im WA 1 = 3,55 m und im WA 2, WA 3 und WA 4 = 6,00 m. Die maximale Firsthöhen sind in den dem Bebauungsplan beiliegenden Blättern 2 - 10 festgelegt.

2.2 Antennen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zum Schutz des Ortsbildes wird je Gebäude nur eine Antenneneinheit (bestehend aus Parabol- und terrestrischer 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)

Einfriedigungen sind einheitlich zu gestalten. Eine Einfriedigung der Vorgärten ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m. Die Art der Abgrenzung der Gärten gegeneinander wird beschränkt auf Spann-, Maschen- und Holzzäune. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.5 Auffüllungen

(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Auffüllungen sind in den Plänen (siehe Blätter 3 - 10 des Bebauungsplanes) bei den "WA 1 - WA 4" ausgewiesen.

Die allgemeine Genehmigungspflicht im Sinne von § 52 Abs. 1 Nr. 17 2. Halbsatz LBO bleibt hiervon unberührt.

2.6 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 1 Jahr nach Bezug anzulegen und zu unterhalten.

2.7 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.

3. Hinweise

- 3.1 Abwasserleitungen von eventuell ausgebauten Untergeschossen können nicht im freien Gefälle entwässert werden, sie müssen mit einer Hebeanlage ausgestattet werden.
- 3.2 In Ergänzung zur Bauvorlagenverordnung sind auf Wunsch der Gemeinde Geländeprofilsschnitte und Pläne mit Darstellung der Grünanlagen sowie Platzbefestigungspläne vorzulegen.
- 3.3 In Ergänzung zur Bauvorlagenverordnung sind zur Genehmigung mit den Bauanträgen Außenanlagepläne vorzulegen, aus denen Details der Einfriedigung, Grünanlagen und Platzbefestigungen hervorgehen (Geländeprofilsschnitte).
- 3.4 Alle Elektroleitungen sollen möglichst erdverkabelt werden. Das Badenwerk behält sich jedoch vor, einzelne Projekte über Freileitungsanschlüsse zu versorgen.
- 3.5 Die Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue Höhensystem".
- 3.6 Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

- 3.7 Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange
 Es wird darauf hingewiesen, daß die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub der Deponierung vorzuziehen sind. Die Verwertung von Erdaushub vor Ort ist bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung / Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.
 Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, so ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzungen der Flächen im Bau- gebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- 3.8 Bezüglich des Schallschutzes ist darauf zu achten, daß Wohn- und Schlafräume möglichst nicht zur Murgtalstraße (L 77) hin orientiert werden. Weiterhin ist an die Baukonstruktion die Anforderungen gemäß Tab. 8 und 10 der DIN 4109 für Fassaden- dämmung der Wohn- und Aufenthaltsräume incl. der Fenster zu stellen.
- 3.9 Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Telekom. Es ist deshalb vor Baubeginn erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk Baden-Baden in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen läßt!

Kuppenheim, den 11.01.1996



Trauthwein
 Bürgermeister

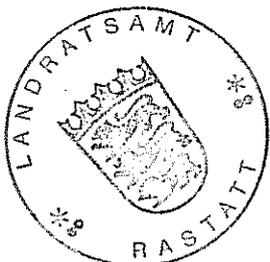
Freigelegt am 23.01.1996

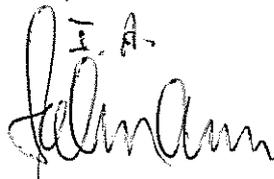
 Trauthwein, Bürgermeister




Heinz
 Stadtbaumeister

Keine Beanstandungen
 gemäß § 11 (3) BauGB
 Rastatt, den 25. APR. 1996



I. A.

 - Selmann -