



**Gemeinde Kippenheim**  
**Bebauungsplan**  
**Bandacker / Zubringerstraße Gewerbegebiet – B3**

## **Bebauungsplan**

VA	Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke	S. 2
ST	Satzungstext	S. 3
A	Zeichnerischer Teil	Anlage 1
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	S. 5
C	Schalltechnische Untersuchung	Anlage 2
D	Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan	S. 14
E	Begründung	S. 15
F	Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung	Anlage 3

## **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

ST	Satzungstext	S. 28
A	Örtliche Bauvorschriften	S. 29
B	Begründung Örtliche Bauvorschriften	S. 31

**Fassungen vom 26.02.2007**

**MATHIS + JÄGLE** architekt  
ingenieur

Obere Hauptstr. 27 77971 Kippenheim  
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977  
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

---

## VA Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB	24.04.2006
Ortsübliche Bekanntmachung d. Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB (Mitteilungsblatt der Gemeinde Kippenheim Nr. 17/2006)	27.04.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	11.08.2006 bis 21.09.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	11.08.2006 bis 21.09.2006
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB	20.11.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3(2) BauGB (Mitteilungsblatt der Gemeinde Kippenheim Nr. 51/2006)	21.12.2006
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Schriftlichem Teil und Begründung in der Fassung vom 19.12.2006, mit Umweltbericht in der Fassung vom 19.12.2006 sowie mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen	28.12.2006 bis 30.01.2007
Satzungsbeschluss Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB	26.02.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft gemäß § 10 (3) BauGB (Mitteilungsblatt der Gemeinde Kippenheim Nr. 09/2007)	01.03.2007

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Kippenheim, den 27.02.2007



Willi Mathis, Bürgermeister



## ST Satzung über den Bebauungsplan

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58);

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 29.10.2003 (GBl. S. 745);

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 8-10 und 19 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am XX.XX.2007 den Bebauungsplan "Bandacker / Zubringerstraße B3 - Gewerbegebiet" als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil – A – in der Fassung vom 19.12.2006 maßgebend.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan – Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- |   |                                     |                               |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M 1 : 1000      | in der Fassung vom 26.02.2007 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 26.02.2007 |
| C | Schalltechnische Untersuchung       |                               |

Folgende Dokumente werden beigefügt, ohne Satzungs-Bestandteile zu sein:

- |   |   |
|---|---|
| D | Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan              |
| E | Begründung  |
| F | Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung |

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Bandacker / Zubringerstraße B3 - Gewerbegebiet" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

# A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Siehe Anlage 1: Planzeichnung M 1 : 1000



---

## **B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

1	Art der baulichen Nutzung	S. 6
2	Maß der baulichen Nutzung	S. 6
3	Überbaubare Grundstücksflächen	S. 6
4	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	S. 6
5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	S. 6
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	S. 7
7	Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen	S. 10

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

**1.1 Festsetzung**

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

**2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16–20 BauNVO**

Das Maß der Baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) dürfen auch außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Auch mit solchen Anlagen sind die freizuhaltenen Sichtflächen einzuhalten.

**4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Festsetzung gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Im Bereich der dargestellten Leitungstrassen ist mittig über der Leitung ein Streifen von mindestens 2 m Breite von baulichen Anlagen oder großen Pflanzen freizuhalten, so dass Unterhaltsmaßnahmen oder Reparaturen erfolgen können. Zu diesem Zweck ist Angestellten der Gemeinde oder von dieser beauftragten Dritten Zugang zur Leitungstrasse zu gewähren.

**5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

**5.1 Gewerbelärm / Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) § 1 (4) Nr. 2 BauNVO**

Das Gewerbegebiet wird in Teilflächen gegliedert. In den Teilgebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen den gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Dabei gilt: IFSP = [ Wert ] db(A) tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und  
IFSP = [ Wert ] db(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr)

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten von einer nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zugelassene Messstelle nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen, deren Geräuschemissionen die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel überschreiten, können dennoch zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch den Beurteilungspegel ihrer Geräuschemissionen die Einhaltung der Immissionskontingente dieser Betrieb und Anlagen an den Punkten Mattweg 6, Ostseite, Mattweg 10 und 12, jeweils Südseite nicht gefährdet ist. Die Immissionskontingente sind mit den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln jeweils als Beurteilungspegel entsprechend TA-Lärm zu bestimmen. Bei der Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 sind ausschließlich Dämpfungen aufgrund geometrischer Ausbreitung sowie von Luftabsorption und des Bodeneffektes zu berücksichtigen.

## 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 6.1 Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Plandarstellung siehe Folgeseite

#### 6.1.1 Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25a BauGB

##### Bäume entlang der Verbindungsstraße (öffentliche Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün)

Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten sind Solitärbäume der 1. Ordnung zu pflanzen, die sich möglichst frei entfalten können sollen.

Zu verwendende Baumart: Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)

Pflanzgröße mindestens: Hochstamm; 3,00m; 3 x verpflanzt

Die darunter liegenden Flächen sind mit einer landschaftsgerechten Saatgutmischung anzusäen und extensiv durch 2-3 x jährliche Mahd zu pflegen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.

#### 6.1.2 Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB

Die im B-Plan, Zeichnerischer Teil gekennzeichneten Bäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend ihrer Charakteristik zu pflegen.

1. Am westlichen Rand der Gewerbefläche: 16 Laubbäume.
2. Öffentliche Grünfläche zum Teilbereich „Gewerbegebiet Bandacker“: 1 Schwarz-Pappel, 1 Apfelbaum, 1 Nussbaum, Schilfröhricht entlang des Grabens (Bereich C 1, Flrstck. 5422/12)
3. Öffentliche Grünfläche zum Teilbereich Verbindungsstraße: 3 Obst- / Nussbäume (AF 3), 3 Schwarz-Pappeln, 10 Säulenpappeln, 2 mehrstämmige Weiden, 3 Walnuss, 1 Zwetschge.

Außerdem ist die am Südende der Flurstücke 6402 bis 6406 über dem vorhandenen Graben stehende Feldhecke so weit als möglich zu erhalten (Bereich C 3). Gehölzverluste durch das neu anzulegende Bachbett sind auf das Mindestmaß zu reduzieren.

Bei Verlust einzelner Exemplare sind entsprechende Gehölze nachzupflanzen.

Der zu erhaltende Bestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern.

Plandarstellung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB





### 6.1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

#### Bereich A: Pflanzflächen

Auf den im Plan mit A 1 gekennzeichneten Flächen muss ein 5 m breiter Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze als geschlossene Pflanzung wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten werden:

- Pflanzung einer 2-3reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste, (C – Seite 14)
- Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5 - 2 m, Pflanzgröße mind. 2xv, 100 cm.
- Innerhalb der Hecke müssen großkronige Bäume in einem Abstand von 20 m gepflanzt werden.

Beim Ausfall von Bäumen oder Sträuchern ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.

Auf den mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume entsprechend den Angaben unter 6.1.1 (Pflanzgebote) zu pflanzen.

#### Bereich B: Flächen für Regenwasserretention

Die Böschungen der geplanten Retentionsmulden sind mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und geschwungenem Verlauf anzulegen. Anschließend erfolgt eine Andeckung mit einem Oberboden- / Sandgemisch im Verhältnis von etwa 60 : 40. Für die Böschungen wird als Vegetationsdecke eine Saatgutmischung für magere Standorte festgesetzt. Die Pflege erfolgt extensiv (Mahd max. 2-3 x/Jahr, Abfuhr des Mähgutes).

Auf der Muldensohle wird durch eine entsprechende Pflege die Entwicklung von Hochstaudenfluren und Röhrichten innerhalb wechselfeuchter Bereiche unter Berücksichtigung der hydraulischen Vorgaben zugelassen.

Verbleibende Flächen im Umfeld der Retentionsmulden sind mit einer landschaftsgerechten Saatgutmischung zu begrünen und extensiv zu pflegen (Mahd max. 3 x / Jahr, Abfuhr des Mähgutes).

In die neu anzulegenden Retentionsmulden werden teilweise die vorhandenen Gräben miteinbezogen. So wird im Falle der südlichen Mulde die westliche Grabenböschung weiter nach Westen abgetragen, bis das benötigte Volumen erreicht ist. Bei der Ausführung der Erdarbeiten ist im Sinne des Biotopschutzes unbedingt darauf zu achten, dass das bestehende Schilfröhricht so wenig wie möglich geschädigt wird! Die Arbeiten sind im Winterhalbjahr durchzuführen.

#### Bereich C: Erhaltung

Flächen für den Erhalt von Biotopstrukturen entsprechend Festsetzungen unter 6.1.2 (Pflanzbindungen)

#### Bereich D: Bachverlegung

Der neue Bachlauf ist unter Berücksichtigung zu erhaltender Biotopstrukturen gemäß einer zu erstellenden Detailplanung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, Aufweitungen und Verengungen und geschwungenem Verlauf anzulegen.

Entlang des Baches ist durch eine entsprechende Pflege die Entwicklung gewässertypischer Hochstaudenfluren und Röhrichte zuzulassen.

Die Ufer sind abschnittsweise mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste (C, Seite 14) zu bepflanzen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist ein Gehölzanteil von ca. 30 % anzustreben. Die verbleibenden 70 % sind zu einer Hochstaudenflur zu entwickeln und alle 2 – 3 Jahre im Herbst zu mähen. Das Mähgut muss abgeräumt werden.

#### 6.1.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind die öffentlichen Grünflächen in 7 Teilflächen (Ausgleichsflächen, AF 1 – 7) unterteilt. In nachfolgender Tabelle erfolgt eine Zuordnung der einzelnen Teilflächen zu den beiden Eingriffsbereichen „Gewerbe“ und „Zubringerstraße“.

<i>Eingriffsbereich</i>	<i>Ausgleichsdefizit (Pkte.)</i>	<i>%</i>	<i>Ausgleichszuordnung</i>		
			<i>Ausgleichsfläche Nr.</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>Punkte</i>
GE Bandacker (einschließl. AF 1)	63.785	56	6, 7	7.895	56.255
Zubringerstraße (einschließl. AF 2)	51.100	44	3, 4, 5 (zzgl. landwirtschaftliche Wege)	6.200	45.070
	<b>114.885</b>	<b>100</b>		<b>14.095</b>	<b>101.325</b>

Aus der Differenz zwischen dem Gesamt-Ausgleichsdefizit und der prognostizierten Aufwertung durch Pflanzungen, die Dorfbachverlegung und die Schaffung naturnah gestalteter Retentionsmulden ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 13.560 Biotopwertpunkten (ca. 12 %). Dieses Defizit wird als **unerheblich** eingestuft, zumal sich der naturnah angelegte, neue Bachlauf auch positiv auf ober- und unterstromig liegende Bachabschnitte auswirken wird, was in der rechnerischen Bilanzierung nicht zum Ausdruck kommt.

#### 6.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) § 4 c BauGB

Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. Es ist geplant, ungefähr alle zwei Jahre zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Erforderlichenfalls sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

#### 7 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (8) BauGB

##### 7.1 Baugrund

Im Plangebiet steht Decklehm und Schwemmlös unbekannter Mächtigkeit über eiszeitlichen Schottern an. Das Grundwasser ist Bauwerksrelevant, siehe dazu Auch Punkt 7.6.

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird daher empfohlen.

##### 7.2 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder zu dulden.

Privatgrundstücke dürfen für Flächen zum Zwecke von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Fundamente für Randsteine sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

### 7.3 Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Die geplante Zubringerstraße von der B3 zum Gewerbegebiet führt durch ein archäologisches Kulturdenkmal (Liste der archäologischen Kulturdenkmale Nr. 4). Die betroffenen Grundstücke sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Es handelt sich um römische und mittelalterliche Siedlungsspuren. Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege ist rechtzeitig vor Beginn der Straßenbaumaßnahme zu informieren, damit vor der Realisierung archäologische Untersuchungen durchgeführt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761 / 208-3570, Fax 0761 / 208-3599, unverzüglich telefonisch und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Regierungspräsidium, Ref. 25, hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 7.4 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### 7.5 Bodenschutz § 4 Abs. 1 BodSchG (Bodenschutzgesetz)

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Damit diesem Grundsatz ausreichend Rechnung getragen wird, sind die folgenden Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustrassen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände Zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in max. 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
- Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen gewährleistet ist sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Errosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

#### 7.6 Grundwasserschutz §§ 1a, 3 (2) Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz); § 3a WG (Wassergesetz)

Im Bereich des Plangebiets kann von einer späteren Höhe Oberkante fertiges Gelände von ca. 162,60 müNN ausgegangen werden. Der vorhandene Dorfbach weist bei normalem Wasserstand im Bereich Parkplatz Fa. Neugart eine Wasserspiegellhöhe von 161,05 müNN auf. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Grundwassermessstellen vorhanden. Nach Auskunft der Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Umwelt (ehem. Gewässerdirektion) kann auf Grundlage von Messstellen in Mahlberg und Kippenheimweiler und dem Grundwasserfließgefälle von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 161,50 müNN ausgegangen werden. Der bisher höchste Grundwasserstand wird mit ca. 162,50 müNN angegeben, wobei nicht auszuschließen ist, dass der absolut höchste Grundwasserstand bisher nicht erfasst wurde.

Zum Schutz des Grundwassers ist zu beachten:

- Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.
- Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.
- Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.
- Der östliche Teil des Planungsgebiets liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Wassergewinnungsanlage Schambachtal der Gemeinde Kippenheim, die gültige Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Gemeinde Kippenheim ist zu beachten.

#### 7.7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe [§ 19 (1) WHG] errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAWS.

---

Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen.

#### 7.8 Naturschutz § 32 NatSchG

Auf der Trasse der Zufahrtsstraße liegt eine Teilfläche des nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotops Nr. 7612-317-4172. Zur Beseitigung des Schilfröhrichts ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 32 (4) NatSchG erforderlich.

#### 7.9 Versorger / E-Werk Mittelbaden

Die bestehende 20-kV-Freileitung "Fiat" überspannt die Zubringerstraße im Bereich des Flurstücks 6490/1. Bei der Projektierung und dem Bau ist darauf zu achten, dass ein Mindestleitungsabstand von 7 m (DIN VDE 0210/12.85) zur Fahrbahn eingehalten werden muss.

Bei den Erschließungsarbeiten soll die neue Versorgungssituation (kundeneigene Trafostation, interne Kabelverlegungen) der zukünftigen Nutzung rechtzeitig mit dem Energieversorger abgestimmt werden.

## D Pflanzempfehlungen

### 1 Bäume und Sträucher am Bach

Deutscher Name	Botanischer Name	Hinweis
Schwarz-Erle	<i>(Alnus glutinosa)</i>	
Roter Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>	
Pfaffenhütchen	<i>(Euonymus europaeus)</i>	giftig!
Faulbaum	<i>(Frangula alnus)</i>	giftig!
Gewöhnliche Esche	<i>(Fraxinus excelsior)</i>	
Trauben-Kirsche	<i>(Prunus padus)</i>	
Purpurweide	<i>(Salix purpurea)</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>(Viburnum opulus)</i>	

### 2 Bäume und Sträucher für Heckenpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name	Hinweis
Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>	
Roter Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>	
Gewöhnliche Hasel	<i>(Corylus avellana)</i>	
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>(Crataegus laevigata)</i>	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>(Crataegus monogyna)</i>	
Pfaffenhütchen	<i>(Euonymus europaeus)</i>	giftig!
Gewöhnlicher Liguster	<i>(Ligustrum vulgare)</i>	giftig!
Schwarzer Holunder	<i>(Sambucus nigra)</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>(Viburnum opulus)</i>	

---

## E Begründung zum Bebauungsplan

1	Lage und Abgrenzung und des Plangebiets	S. 16
2	Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung	S. 18
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	S. 19
4	Örtliche Gegebenheiten	S. 20
5	Umweltbericht und Grünordnungsplanung	S. 20
6	Immissionsschutz	S. 22
7	Verkehrerschließung	S. 22
8	Ver- und Entsorgung	S. 23
9	Begründung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen	S. 25
10	Bodenordnung	S. 26
11	Entschädigungspflichten gem. §§ 39 ff. BauGB	S. 26
12	Flächenbilanz	S. 27

## 1 Lage und Abgrenzung und des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Dorfkerns von Kippenheim und grenzt im Westen an den Bebauungsplan "Stollenmatte / Kehnerrfeld / Mattenloch" (Gewerbegebiet), im Osten an den Bebauungsplan "Herrenweg" (Kreisverkehr B3 und Wohnen).

Aufgrund der vielen Überschneidungen und bei beiden Teilbereichen zu lösenden Konfliktpunkten (z.B. Umlegung Dorfbach, Schallemissionen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen usw.) wurden Gewerbegebiet und Verbindungsstraße in einem Bebauungsplan zusammengefasst, so dass eine gesamtheitliche Planung und Koordinierung aller Maßnahmen ermöglicht wird.

Zu Vermeidung von Konflikten aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen (öffentliches Interesse für die Verbindungsstraße, private und indirekt öffentliche Interessen beim Gewerbegebiet) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bandacker / Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3" in zwei Teilbereiche untergliedert:

- Teilbereich Gewerbegebiet "Bandacker"  
(Gewerbeflächen, Erschließungsflächen und direkt angrenzende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Flächen zur Regenwasserrückhaltung)
- Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet – B3"  
(Verbindungsstraße, landwirtschaftliche Wege und zugehörige naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)

Im Anschluß an den Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet – B3" werden die weiteren notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen Gewerbegebiet angeordnet. Um den Bestand dieser Flächen rechtlich zu sichern werden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.



Die Abgrenzung ist dem nachstehenden Plan zu entnehmen:



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,47 ha, wovon ca. 3,92 ha auf den Teilbereich "Gewerbegebiet" (Nutzflächen und Ausgleichsflächen) sowie 1,55 ha auf den Teilbereich "Verbindungsstraße" (Nutzflächen und Ausgleichsflächen) entfallen.

## 2 Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung

### 2.1 Teilbereich "Bandacker" (Gewerbegebiet)

In Hinblick auf die Zahl der ortsansässigen Gewerbebetriebe kann die Gemeinde Kippenheim eine positive Entwicklung verzeichnen. Neben der Neuansiedlung von Betrieben ist gerade auch das Wachstum von bereits in Kippenheim ansässigen Firmen der Grund für einen stetig steigenden Bedarf an Gewerbeflächen.

Insbesondere die Firma Neugart stößt derzeit mit Ihrem bisherigen Betriebsgelände (Flurstück 6682/1, Ecke Keltenstr. /Mattweg) an Grenzen des Wachstums. Eine Erweiterung im Jahre 2004, bei der noch vorhandene Freiflächen zur Straße "Mattweg" hin überbaut wurden, brachte kurzzeitig etwas Linderung in die angespannte räumliche Situation. Weitere Erweiterungsflächen auf angrenzenden Grundstücken stehen nicht zur Verfügung, da diese bereits bebaut sind und durch andere Betriebe genutzt werden. Die Errichtung einer Betriebserweiterung in größerer Entfernung vom bestehenden Betrieb ist aus fertigungstechnischen Gründen nicht möglich. Die geplante Gewerbefläche soll als Erweiterungsfläche der Firma Neugart dienen. Dem Unternehmen, einem der größten Betriebe der Gemeinde, soll neben der dringend notwendigen Betriebserweiterung auch in Zukunft eine ungehinderte Entwicklung mit ausreichenden Flächenreserven ermöglicht werden. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Ziel ist es, mittels eines einzelnen Baufensters eine große Flexibilität in der Disposition der Gewerbefläche zu ermöglichen.

Die Ortseingangssituation und der umgebende Landschaftsbezug sind wesentliche Parameter der vorliegenden Planung. Gleichzeitig soll mittels einer breiten Fläche für die Ortsrandeingrünung einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu erzielt werden. Durch die Verlegung des Dorfbachs (Neugraben) in den Bereich zusammenhängender Grünflächen am östlichen Rand des Gewerbegebiets soll eine klare Trennung von Gewerbe- und Grünflächen bei gleichzeitiger Aufwertung des Gewässers erfolgen.

Aufgrund des starken Eingriffs und der bereits vorhandenen hohen ökologischen Wertigkeit des direkt östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Bereichs ist für den Teilbereich Gewerbegebiet ein Ausgleichsdefizit in Höhe von ca. 30% verblieben. In Hinblick auf die Bedenken eines Anwohners muss die Verlegung des Dorfbachs im Vergleich zum Planungsstand "Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung" wesentlich großräumiger erfolgen. Dadurch ergab sich allerdings auch die Möglichkeit, das verbleibende ökologische Defizit mit der Maßnahme Verlegung des Dorfbachs auszugleichen und das Ausgleichsdefizit nicht, wie vorgesehen, über das Ökokonto der Gemeinde Kippenheim auszugleichen. Um den Bestand dieser Flächen rechtlich zu sichern werden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.

### 2.2 Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3"

In den vergangenen Jahren haben sich die Gewerbegebiete Mattenloch und Kehnerfeld im Norden von Kippenheim weiter entwickelt und weisen nun eine nicht unerheblich Zahl von Gewerbebetrieben mit entsprechendem Warenumsatz auf. Dies hat zur Folge, dass der Ziel- und Quellverkehr von LKWs im Gewerbegebiet deutlich zugenommen hat.

Derzeit werden als Zufahrt zu den Gewerbegebieten von der B3 die Bahnhofstraße und insbesondere der Schlackweg benutzt.

Der Schlackweg wurde ursprünglich nicht für Schwerverkehr gebaut. Die Fahrbahn ist überwiegend weniger als 5 m breit, zur Verbesserung des Verkehrsflusses und um gefährliche Begegnungssituationen insbesondere mit LKWs zu vermeiden wurden einige provisorische

Ausweichstellen eingerichtet. Der Unterbau wird durch den LKW-Verkehr stark beansprucht, hohe Unterhaltskosten sind die Folge. Spätestens mit der Umsetzung des Bebauungsplans "Schlack", der in diesem Bereich eine kleinteilige Wohnnutzung mit Anliegerstraßen vorsieht, kann der Schwerlastverkehr diese Trasse nicht mehr nutzen.

Die Bahnhofstraße ist durch eine Buslinie beaufschlagt. Insbesondere der Einmündungsbereich der Bahnhofstraße / B3 in der Ortsmitte stellt aufgrund seiner Enge ein Nadelöhr dar. Abbiegen von der B3 und Ausfahren auf die B3 ist für größere LKW's nur möglich wenn der Verkehr auf der B3 in beiden Richtungen anhält. Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße befinden sich neben Wohnhäusern auch öffentliche Gebäude (Kindergarten, katholische Kirche, Festhalle, Feuerwehrhaus), so dass eine Reduktion des Verkehrsaufkommens in der Bahnhofstraße nicht nur eine Entlastung für die unmittelbaren Anlieger sondern auch für die Gesamtbevölkerung bedeuten würde. Das Verkehrsaufkommen hat insgesamt stark zugenommen und stellt für den Innenbereich der Gemeinde eine erhebliche Belastung und Verschlechterung der Lebensqualität dar. Darüber hinaus ergeben sich für alle Verkehrsteilnehmer tagtäglich Gefährdungssituationen durch einfahrende und abbiegende Fahrzeuge.

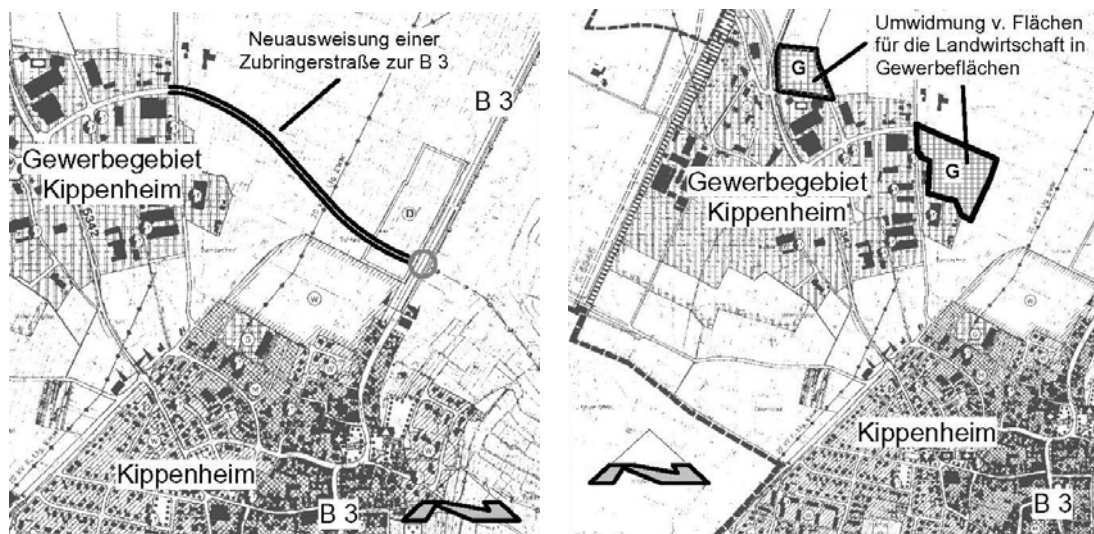
Weiterhin wird sich durch die neue Verbindungsstraße eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Gewerbegebiete "Stollenmatte / Kehnerfeld / Mattenloch" ergeben.

Durch die Verbindungsstraße erfolgt keine Neuerschließung von Flächen, es handelt sich ausschließlich um eine Verbindungsstraße. Der Teilbereich "Bandacker" (Gewerbegebiet) hat keine Anbindung an die Verbindungsstraße.

Ziel ist es, durch die Verbindungsstraße Gewerbegebiet – B3 eine Entlastung des Ortskerns und eine Neuordnung der Verkehrsströme herbeizuführen.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gewerbefläche und Verbindungsstraße wurden in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim in den FNP aufgenommen. Die 3. Änderung des FNP ist seit dem 30.03.2006 rechtskräftig.



Die vorliegende Planung entspricht somit den Maßgaben der übergeordneten Planung und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich am Rande der oberrheinischen Tiefebene im Übergangsbereich zur Vorbergzone. Das Gelände ist eben. Bei den überplanten Gemarkungsflächen handelt es sich zum größten Teil um Ackerland, vereinzelt Nutzung als Mähwiese oder Streuobstanlage. Das Gebiet wird von einer Reihe hoher Bäume sowie in Teilen von gehölzbestandenen Wassergräben geprägt.

An das Plangebiet grenzt im Süden und Westen das Gewerbegebiet "Stollenmatte / Kehnerfeld / Mattenloch". Dieses zeichnet sich durch eine heterogene Bebauung ab. Einfamilienhäuser von Betriebsleitern und kleinere Hallen wechseln sich mit teilweise sehr großmaßstäblichen Gewerbegebäuden ab.

Unmittelbar am West- und Nordrand des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die jedoch nur noch im Nebenerwerb bewirtschaftet werden.

Das unmittelbar westlich Angrenzende Anwesen (Flurstück 6674) befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan Gewerbegebiet.

Am östlichen Rand grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Herrenweg". Bestandteil dieses Bebauungsplans ist neben Wohnflächen auch ein Kreisverkehr, über den die Verbindungsstraße an die Bundesstraße 3 angeschlossen werden soll.

Am südlichen und westlichen Rand des Teilbereichs "Bandacker" (Gewerbegebiet) fließt derzeit der Dorfbach (Neugraben). Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen soll der Bach an den östlichen Rand des Teilbereichs "Bandacker" verlegt werden. Dazu wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt..

Der vorhandene Dorfbach weist bei normalem Wasserstand im Bereich Parkplatz Fa. Neugart eine Wasserspiegelhöhe von 161,05 müNN auf. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Grundwassermessstellen vorhanden. Nach Auskunft der Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Umwelt (ehem. Gewässerdirektion) kann auf Grundlage von Messstellen in Mahlberg und Kippenheimweiler und dem Grundwasserfließgefälle von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 161,50 müNN ausgegangen werden. Der bisher höchste Grundwasserstand wird mit ca. 162,50 müNN angegeben, wobei nicht auszuschließen ist, dass der absolut höchste Grundwasserstand bisher nicht erfasst wurde.

## 5 Umweltbericht und Grünordnungsplanung

### 5.1 Durchführung

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wurde das Büro Horst R. Dietrich, Freier Landschaftsarchitekt, Freiburg, beauftragt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. (Siehe Anlage 2)

### 5.2 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bandacker / Zubringerstraße Gewerbegebiet – B3“ auf Gemarkung Kippenheim bereitet erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Schwerpunkte sind hierbei

- der Biotopverlust (Wirtschaftswiesen, kleinere Streuobstbestände, Gräben und Saumstrukturen, Röhrichte und Einzelbäume),
- der Verlust ertragreicher Böden mit Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe
- der Eingriff in den (allerdings vorbelasteten) Kippenheimer Dorfbach durch die geplante Verlegung.

Daneben ist auch die Gefährdung des teilweise hoch anstehenden Grundwassers, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust prägender Einzelbäume und die Lärmbelastung angrenzender bzw. geplanter Wohngebiete durch den Verkehr zu beachten.

Entsprechend dem Vermeidungsgebot können einige Einzelbäume innerhalb des Gewerbegebietes erhalten werden.

Den zu erwartenden Eingriffen steht als positiver Aspekt die verkehrliche Entlastung von Wohnbereichen innerhalb Kippenheims gegenüber, die bislang durch den Lieferverkehr des Kippenheimer Gewerbegebietes stark belastet sind.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind westlich und nördlich im Anschluss an das B-Plan-Gebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. In diesen Flächen soll auch der Dorfbach neu angelegt werden. In Verbindung mit der Extensivierung der Flächennutzung bzw. Biotopentwicklung im Bereich des beidseitigen Gewässerrandstreifens ergibt sich eine umfangreiche Aufwertung

Aus der Biotoptypenbewertung bestehender und geplanter Nutzungen ergibt sich, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen zur weitestgehenden Kompensation der Eingriffe ausreichen.

Auf der Trasse der Zufahrtsstraße liegt eine Teilfläche des nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotops Nr. 7612-317-4172. Zur Beseitigung des Schilfröhrichts ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 32 (4) NatSchG erforderlich. Diese kann nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz erteilt werden, da dieser Biotoptyp in der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Gewerbegebietes in größerem Umfang entstehen wird.

### 5.3 Gesamtbilanzierung Eingriff–Ausgleich

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind die öffentlichen Grünflächen in 7 Teilflächen (Ausgleichsflächen, AF 1 – 7) unterteilt. In nachfolgender Tabelle erfolgt eine Zuordnung der einzelnen Teilflächen zu den beiden Eingriffsbereichen „Gewerbe“ und „Zubringerstraße“.

<i>Eingriffsbereich</i>	<i>Ausgleichsdefizit (Pkte.)</i>	<i>%</i>	<i>Ausgleichszuordnung</i>		
			<i>Ausgleichsfläche Nr.</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>Punkte</i>
GE Bandacker (einschließl. AF 1)	63.785	56	6, 7	7.895	56.255
Zubringerstraße (einschließl. AF 2)	51.100	44	3, 4, 5 (zzgl. landwirtschaftliche Wege)	6.200	45.070
	<b>114.885</b>	<b>100</b>		<b>14.095</b>	<b>101.325</b>

Aus der Differenz zwischen dem Gesamt–Ausgleichsdefizit und der prognostizierten Aufwertung durch Pflanzungen, die Dorfbachverlegung und die Schaffung naturnah gestalteter Retentions-

mulden ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 13.560 Biotopwertpunkten (ca. 12 %). Dieses Defizit wird als **unerheblich** eingestuft, zumal sich der naturnah angelegte, neue Bachlauf auch positiv auf ober- und unterstromig liegende Bachabschnitte auswirken wird, was in der rechnerischen Bilanzierung nicht zum Ausdruck kommt.

## 6 Immissionsschutz

### 6.1 Teilbereich "Bandacker" (Gewerbegebiet)

Mit der Untersuchung der voraussichtlichen Schallemissionen wurde das Büro Heine+Jud, Stuttgart, beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchung ist diesem Bebauungsplan beigelegt. (Siehe Anlage 3)

Zur Beurteilung der künftigen Situation des neuen Gewerbegebiets wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, wurde die maximal zulässige Schallabstrahlung des neuen Gewerbegebiets ermittelt (Lärmkontingente), es wurden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) berechnet und ausgewiesen. Dabei wurde die Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet berücksichtigt. Es wurde die maximale Auslastung des bestehenden Gewerbegebiets zugrunde gelegt.

### 6.2 Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3"

Mit der Untersuchung der voraussichtlichen Schallemissionen wurde das Büro Heine+Jud, Stuttgart, beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchung ist diesem Bebauungsplan beigelegt (Siehe Anlage 3).

Die Straßenneubaumaßnahme der geplanten Verbindungsstraße wurde mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und den Orientierungswerten der DIN 18005 beurteilt. An der angrenzenden Bebauung werden die zulässigen Werte nach beiden Regelwerken eingehalten.

## 7 Verkehrserschließung

### 7.1 Teilbereich "Bandacker" (Gewerbegebiet)

Es gibt nur einen einzigen Nutzer innerhalb des Gewerbegebietes. Daher ist die öffentliche Erschließung über den Mattweg gesichert.

Der landwirtschaftliche Verkehr östlich des Teilbereichs Gewerbegebiet wird zukünftig über einen neuen Weg entlang Verbindungsstraße geführt.

### 7.2 Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3"

Die Verbindungsstraße als solche stellt die Verbindung zwischen dem neu zu errichtenden Kreisverkehr an der B3 sowie dem bestehenden Gewerbegebiet "Stollenmatte/Kehnerfeld/Mattenloch" her. Die Verbindungsstraße dient nicht der Erschließung des Teilbereichs "Bandacker", es besteht keine Anbindung.

Die Verbindungsstraße wird eine Fahrbahnbreite von 6,5 m aufweisen.

Durch den Trassenverlauf werden zwei landwirtschaftliche Wege unterbrochen, diesem Umstand wurde durch einen Parallelweg entlang der Verbindungsstraße sowie Ersatzwegen Rechnung getragen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Teilbereich "Bandacker" (Gewerbegebiet)**

#### **8.1.1 Versorgung**

Die Wasserversorgung im Gebiet wird durch eine Stichleitung an die Hauptleitung im Mattweg gesichert.

#### **8.1.2 Entsorgung**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

##### **8.1.2.1 Oberflächenwasser:**

Wasser von Verkehrsflächen und Wegen

Das nicht von Dachflächen oder reinen PKW-Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser (insbesondere Wasser von Verkehrs- und Hofflächen) ist getrennt vom übrigen Oberflächenwasser abzuleiten. Dabei ist sicherzustellen, dass nur unbelastetes Wasser in die Vorflut eingeleitet wird. Zu diesem Zweck sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um bei Regen den ersten stark verschmutzten Abflussanteil in einer sog. Schmutzfangzelle zu fassen. Im Bereich Einmündung Mattweg / Verbindungsstraße ist für die Schmutzfangzelle eine Vorhaltefläche ausgewiesen; alle innerhalb des Gewerbegebiets vorgesehenen Regenwasserleitungen, in welchen nicht von Dachflächen stammendes Wasser abgeleitet wird, sind dort zusammenzuführen.

Wasser von PKW-Stellplätzen Dachflächen

Das unbelastete Wasser von reinen PKW-Stellplätzen und Dachflächen ist direkt den Retentionsmulden zuzuführen. Bei PKW-Stellplätzen sollte die Ableitung jedoch nur dann gewählt werden, falls keine Versickerung mittels wasserdurchlässigen Belags möglich ist.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf verhältnismäßig kleinen Flächen ist nicht möglich, da im Untergrund nur schwach durchlässige Böden anstehen. Eine leistungsfähige Vorflut, in die das Oberflächenwasser ohne Retention eingeleitet werden kann, ist ebenfalls nicht vorhanden.

Aufgrund eines Bahndurchlasses im Unterlauf des Dorfbaches ist der zulässige Ablauf so begrenzt, dass es erforderlich wird das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und nur gedrosselt weiterzuleiten.

Hierzu wird ein System aus mehreren Retentionsflächen geschaffen, die es ermöglichen die Teilflächen des Baugebietes auf möglichst kurzen Wegen zu entwässern.

Da keine besonders tiefen Gräben erforderlich sind, kann auf aufwendige Flächenauffüllungen verzichtet werden. Das Niveau der Baufläche wird etwa auf 162,60 müNN angenommen. Dies entspricht einer Auffüllung von 30-40 cm.

Die Bemessung der Retentionsfläche erfolgt vereinfacht auf der Grundlage des Arbeitsblattes A 117. Als „natürlicher“ Grundabfluss wird 15 l/sha angenommen.

Die Rückhaltung ist wie folgt dimensioniert.

Baugebietsgröße : 2,5 ha

Abflussbeiwert : 0,1

Regenspende :  $r_{15,n=1} = \text{ca. } 150 \text{ l/sha}$

Abflussmenge :  $Q_{ab} = 2,5 \times 0,1 \times 150 = 28,5 \text{ l/s}$

Nach einfacher Bemessung des Rückhalteraaumes für eine Jährlichkeit von 0,2 ergibt sich ein Rückhaltevolumen von ca. 480 cbm.

Dieses Volumen soll in zwei Bereichen durch Aufweitungen bzw. Einstau bereitgestellt werden.

1. Ehemaliges Dorfbachprofil zwischen dem RW-Auslass Mattweg und der neuen Grabentrasse im Norden. Dieser Bereich des Dorfbaches muss ohnehin funktionsfähig bleiben, da dort ein RW-Auslass besteht. Durch den Einbau einer überströmbaren Stauwand mit Grunddurchlasse DN 400, kann das vorhandene Volumen aktiviert werden. Das gewonnene Stauvolumen beträgt ca. 100 cbm.

2. Im Bereich des Ausgleichs- und Abstandstreifens im Osten wird eine ökologisch ansprechende Retentionsfläche entstehen, in die das vorhandene Biotop behutsam miteinbezogen werden soll.

Dieser Rückhalteraum wird ebenfalls mit Hilfe einer Stauwand und einem Grunddurchlass DN 150 aktiviert.

#### 8.1.2.2 Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal, welcher an den vorhandenen Kanal im Mattweg angeschlossen werden kann.

#### 8.2 Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3"

Neuanlüsse für Frischwasser oder die Entsorgung von Schmutzwasser sind nicht notwendig. Die bestehende Wasserversorgungsleitung für das Anwesen Mattweg 10 muss im Zuge der Straßenbaumaßnahmen neu verlegt werden. Schmutzwasserleitungen sind davon nicht betroffen.

#### 8.2.1 Oberflächenwasser

Die Entwässerung der Verbindungsstraße erfolgt über die Bankette und die Straßenbegleitenden Rasenmulden.



## **9 Begründung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung, Einschränkung der nach BauNVO zulässigen Nutzung**

Die Flächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, da dies der im FNP vorgesehenen Nutzung und dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Begrenzung der Geschoßflächenzahl gegenüber den Maximalwerten der BauNVO (2,0 an Stelle von 2,4) und der Festlegung Zahl der Vollgeschosse soll eine Begrenzung der Baumassen erreicht und eine über das Maß der vorhandenen Gewerbegebiete hinausgehende Bebauung vermieden werden. Die Festsetzungen erfolgen analog zu den Festsetzungen in den Gewerbegebieten "Stollenmatte / Kehnerfeld / Mattenloch".

In Hinblick auf das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme wurde das Baufenster im Bereich des Flurstücks 6674 in einem Abstand von 10 m von der Grundstücksgrenze festgelegt.

### **9.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **9.3.1 Immissionsschutz**

Aus Gründen des Immissionsschutzes und zur Steuerung des Plangebiets unter akustischen Gesichtspunkten wird die maximal Zulässige Schallemission für Nutzungen innerhalb der Teilgebietsflächen begrenzt, so dass an der schutzwürdigen Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. Bundesimmissions-Schutzverordnung (BImSchV) nicht überschritten sind.

#### **9.3.2 Grundwasserschutz**

Um das Grundwasser und insbesondere zum Schutz des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Wassergewinnungsanlage "Schambachtal" der Gemeinde Kippenheim vor eventuell schädlichen Einflüssen zu schützen sind die Hinweise zum Grundwasserschutz zwingend zu beachten.

### **9.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten erfolgt im vorliegenden Fall aus der Notwendigkeit heraus, die Ableitung des Regenwassers von vorhandenen Anschlüssen sicherzustellen, die bisher in den Dorfbach entwässert wurden.

### **9.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gem. § 1a. (2) Nr.2 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauGB sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Festsetzungen nach den §§ 5 u. 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen.

## 10 Bodenordnung

Um Unklarheiten in Hinblick auf die Bodenordnung zu verhindern werden die Flurstücke 6480, 6479, 5422/11, 6655, 6656/1, 6657, 6658, 6659, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665 geteilt und den Teilbereichen Bandacker und Verbindungsstraße zugeordnet.

### 10.1 Teilbereich "Bandacker" (Gewerbegebiet)

Die Bodenordnung erfolgt auf freiwilliger Basis. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß BauGB ist nicht vorgesehen.

### 10.2 Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3"

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens entschieden, in welcher Form die Bodenordnung erfolgt.

## 11 Entschädigungspflichten gem. §§ 39 ff. BauGB

### 11.1 Teilbereich "Bandacker" (Gewerbegebiet)

Entschädigungspflichten sind innerhalb des Teilbereichs (Bandacker / Gewerbegebiet) aufgrund der geplanten freiwilligen Umlegung nicht zu erwarten. Das aus der Verlegung des Dorfbachs resultierende Leitungsrecht für Regenwasser ist dem Grundstückseigentümer als Vorbedingung für die Umsetzung der Maßnahme bekannt und wird anerkannt.

Außerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich der Ausgleichsflächen entlang des neuen Verlaufs des Dorfbachs sind Entschädigungsansprüche aufgrund von Nutzungseinschränkungen bei landwirtschaftlichen Flächen (Spritzabstände, Änderungen bei der Austragstechnik) möglich. Allerdings sind dabei die unabhängig von der Bauleitplanung bereits bestehenden Einschränkungen aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (Gewässerrandstreifen, Abstand zu kartiertem Biotop) zu berücksichtigen.

### 11.2 Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3"

Innerhalb des Geltungsbereichs (Teilbereich Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3) sind bei einzelnen Grundstücken Entschädigungspflichten zu erwarten. Diese sollen nach Maßgabe der Gemeinde bereits im Vorfeld und im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt werden. Entschädigungspflichten aufgrund der Zerschneidung von landwirtschaftlichen Grundstücken durch den Straßenverlauf sollen durch eine freiwillige Umlegung oder die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens vermieden werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere im Bereich der Ausgleichsflächen entlang des neuen Verlaufs des Dorfbachs sind Entschädigungsansprüche aufgrund von Nutzungseinschränkungen bei landwirtschaftlichen Flächen (Spritzabstände, Änderungen bei der Austragstechnik) möglich. Allerdings sind dabei die unabhängig von der Bauleitplanung bereits bestehenden Einschränkungen aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (Gewässerrandstreifen, Abstand zu kartiertem Biotop) zu berücksichtigen.

## 12 Flächenbilanz

Nutzung	Teilbereich Bandacker (Gewerbe)		Teilbereich Verbindungsstraße	
	qm	% - Anteil	qm	% - Anteil
GE Gewerbefläche	5.032	12,82		
GE überbaubar (GRZ 0,8)	20.129	51,27		
Flächen für Abwasserbes.	158	0,40		
Straßenverkehrsfläche			4.501	28,98
Fuß- und Radwege			87	0,56
landwirtschaftliche Wege			2.077	13,37
Bankette			1.873	12,06
Straßenbegleitgrün			2.665	17,16
Ausgleichsfläche AF 1	6.139	15,64		
Ausgleichsfläche AF 2			109	0,70
Ausgleichsfläche AF 3			398	2,56
Ausgleichsfläche AF 4			1.788	11,51
Ausgleichsfläche AF 5			2.184	13,10
Ausgleichsfläche AF 6	2.444	6,61		
Ausgleichsfläche AF 7	5.207	13,260		
<b>Summe Teilbereiche</b>	<b>39.259</b>	<b>100,0</b>	<b>15.532</b>	<b>100,0</b>
<b>Summe Gesamtfläche</b>	<b>54.791</b>			



---

## **A    Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bandacker / Zubringerstraße B3 – Gewerbegebiet"**

### **1    Gestaltung unbebauter Flächen**

#### **1.1   Verkehrsflächen und Wege**

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten und Zugängen sind, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und/oder soweit es durch technische Regelwerke nicht anders geboten ist, nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Pflasterungen sind zulässig, sofern Fugen und Unterbau wasserdurchlässig ausgeführt werden.

#### **1.2   Sonstige Freiflächen**

Sonstige Freiflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

### **2    Ableitung von Oberflächenwasser**

#### **2.1   Wasser von Verkehrsflächen und Wegen**

Das nicht von Dachflächen oder reinen PKW-Stellplätzen anfallende Oberflächenwasser (insbesondere Wasser von Verkehrs- und Hofflächen) ist getrennt vom übrigen Oberflächenwasser abzuleiten. Dabei ist sicherzustellen, dass nur unbelastetes Wasser in die Vorflut eingeleitet wird. Zu diesem Zweck sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um bei Regen den ersten stark verschmutzten Abflussanteil in einer sog. Schmutzfangzelle zu fassen. Im Bereich Einmündung Mattweg / Verbindungsstraße ist für die Schmutzfangzelle eine Vorhaltefläche ausgewiesen; alle innerhalb des Gewerbegebiets vorgesehenen Regenwasserleitungen, in welchen nicht von Dachflächen stammendes Wasser abgeleitet wird, sind dort zusammenzuführen.

#### **2.2   Wasser von PKW-Stellplätzen Dachflächen**

Das unbelastete Wasser von reinen PKW-Stellplätzen und Dachflächen ist direkt den Retentionsmulden zuzuführen. Bei PKW-Stellplätzen sollte die Ableitung jedoch nur dann gewählt werden, falls keine Versickerung mittels wasserdurchlässigen Belags möglich ist.

### **3    Einfriedigungen**

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante des geplanten Geländes nicht überschreiten. Es dürfen nur Zäune aus Stahlstäben oder Maschendraht verwendet werden. Mauern sind unzulässig. Angrenzend an Ausgleichsflächen sind Zäune mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

### **4    Werbeanlagen**

#### **4.1   Zulässigkeit**

Werbeanlagen sind nur für Zwecke des eigenen Betriebs zulässig.

---

## 4.2 Gestaltung

Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen. Werbeanlagen dürfen die Fassade höhenmäßig nicht überragen. Lichtwerbung in grellen Farben oder mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

## 5 Gebäudefassaden

### 5.1 Gliederung

Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind in ihrer gesamten Höhe durch Vor- oder Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte Elemente oder Rankgerüste in ihrer Längsentwicklung zu gliedern

### 5.2 Fassadenbegrünung

Großflächige, fensterlose Fassadenbereiche sind mit Rankgerüsten oder ähnlichem auszustatten und zu begrünen.

### 5.3 Fassadenfarben

Flächig grelle Anstriche sowie die flächige Verwendung von Signal- und Leuchtfarben an den Gebäudefassaden sind unzulässig.

### 5.4 Dachdeckungen

Reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenenergie.

---

## **B Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **1 Planerfordernis**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage örtlicher Betriebe hat die Gemeinde Kippenheim die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet "Bandacker / Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3" beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes und zur Sicherung ökologischer Belange innerhalb privater Flächen sind, ergänzend zum Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften nach LBO aufgestellt worden.

### **2 Ableitung von Oberflächenwasser**

Die Festsetzungen zur Ableitung von Regenwasser dienen dem Gewässerschutz und stellen sicher, dass das Regenwasser entsprechend der Entwässerungsplanung zeitlich verzögert über Rückhaltemaßnahmen der Vorflut zugeführt wird.

### **3 Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet und der dadurch verbesserten Möglichkeit der Grundwasserneubildung sind, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht, und/oder soweit es durch technische Regelwerke nicht anders geboten ist, nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Pflicht zur Begrünung sonstiger Flächen beugt einer Erosion des Mutterbodens vor.

### **4 Einfriedigungen, Werbeanlagen und Gebäudefassaden**

Mit geeigneten Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedigungen und Gebäudefassaden wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch das gewollte ortsgestalterische Erscheinungsbild des Baugebietes gesichert.

Die Verpflichtung zur Begrünung von Fassadenbereichen dient der Minderung der klimatischen Belastung des Gebiets.