

GEMEINDE KIPPENHEIM

ORTENAUKREIS

S A T Z U N G zum Bebauungsplan

-Bahnhofstraße-Nordost-

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl.I, S. 2253), §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl.S. 770, ber. BGBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 01. April 1984 (GBl.S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (LGBL.S. 577, berichtigt S. 720) hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Bahnhofstraße /Nordost" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichn. Teil (§ 2, Ziffer a, Anlage 2).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Anlage 2 Zeichn. Teil, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BauGB enthält, Maßstab 1 : 500
- b) Anlage 3 Bebauungsvorschriften
Beigefügt ist:
- c) Anlage 1 Begründung
- d) Stellungnahme des Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg vom 9.11.1993

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

...

§ 4 Inkrafttreten

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

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 20. Dezember 1993 wird bestätigt.

Ausgefertigt:

Für den Gemeinderat:

Kippenheim, den 20. Dez. 1993



.....
Mathis, Bürgermeister

GEMEINDE K I P P E N H E I M
ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE / NORDOST"

B E G R Ü N D U N G gemäß § 9 Abs.8 BauGB

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das durch die Verlagerung des Bauhofs der Gemeinde freiwerdende Areal im Bereich der Altbebauung des Ortskerns soll umgenutzt und einer Neubebauung zugeführt werden. In diesem Bereich noch vorhandene Freiflächen werden in die Neuordnung einbezogen. Zur Sicherung einer koordinierten Neubebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ein Areal im Blockinnenbereich Bahnhofstraße / Untere Hauptstraße / Bachgasse. Dieser bisher nicht überplante Innenbereich ist im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet ohne Festlegung der Baufläche gemäß § 1 BauNVO ausgewiesen. Die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur entspricht jedoch der eines Mischgebiets mit landwirtschaftlicher Prägung, wie sie in alten Ortskernen dieser Größenordnung anzutreffen ist.

3. PLANUNG

Das überplante Gebiet wird von der Bahnhofstraße her über eine Stichstraße erschlossen, die als Mischfläche im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs konzipiert ist.

Aufgrund der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur in Verbindung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde für Teilbereiche des Ortskerns wird das Baugebiet als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich wird auch dadurch Rechnung getragen, daß die nach § 4a Abs.3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Auf weitergehende Regelungen bezüglich der künftigen Wohnnutzung wird verzichtet, da wegen der Lage und der vorhandenen Struktur des Baugebiets davon auszugehen ist, daß die neugeschaffenen Baugrundstücke überwiegend zu Wohnzwecken genutzt

werden. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden. Diese orientiert sich an der vorhandenen umgebenden Bebauung im inneren Ortskern, wobei durch die angrenzenden Freiflächen ein gewisser Ausgleich stattfindet.

Durch die Planung wird die Erschließung und Anfahrbarkeit von rückwärtigen Grundstücksteilen verbessert.

4. BAUORDNUNG / GESTALTUNG

Durch Festsetzung von entsprechenden Vorschriften wird erreicht, daß sich Gebäude und Gebäudeteile auch gestalterisch in die vorhandene Altbebauung des Ortskerns einfügen. Dies gilt auch für an den Grenzen zu errichtende Garagen, für die von § 7 Abs.1 LBO abweichende Höhenbeschränkungen zugelassen werden. Insgesamt werden hierdurch jedoch im Rahmen der zulässigen Nutzungen nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt.

5. DURCHFÜHRUNG

Eine zügige Realisierung des Bebauungsplans ist durch die frühzeitige und intensive Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gewährleistet. Die Erschließung kann mit geringem Aufwand durchgeführt werden, da die erforderlichen Flächen bereits im Gemeindeeigentum sind und die Ver- und Entsorgung des Baugebiets durch Ergänzung der vorhandenen Anlagen gesichert werden kann.

Für die Gemeinde:
Kippenheim, den. ...20.12.1993



[Handwritten signature]

Für den Planer:
Freiburg / Karlsruhe, den. ...20.12.1993
KommunalKonzept GmbH

[Handwritten signature]

Zugehörig zur Satzung vom

20. Dez. 93

Offenburg, den 30. MRZ. 1994

Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature in blue ink]

[Faint handwritten text]



GEMEINDE K I P P E N H E I M
ORTENAUKREIS

T E X T T E I L Z U M B E B A U U N G S P L A N

"BAHNHOFSTRASSE / NORDOST"

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen
ausgearbeitet:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
08.12.1986 (BGBL.1 S. 2253), zuletzt geändert durch Investi-
tionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
(BGBL. I S.466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-
chung vom 23.01.1990 (BGBL.1 S. 132), zuletzt geändert durch
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom
22.04.1993 (BGBL. I S.466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I Nr. 3
vom 22.01.1991)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S.
770 ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom
08.01.1990 (GBL. S. 1).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan
Die nach § 4 a Abs. 3 zulassungsfähigen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan
Als Firsthöhe wird die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsfläche, definiert.

1.2 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan
Im Gebiet der besonderen Bauweise ist unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche an die südliche Grundstücksgrenze zu bauen.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, (§ 23 BauGB i.Verb.m. § 12 BauNVO)
Siehe Planzeichnung
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt.

1.2.3 Stellung der baulichen Anlagen
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind für Hauptbaukörper verbindlich.

1.3 Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.Verb.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend dargestellte Verkehrsfläche ist im Sinne eines "Verkehrsberuhigten Bereichs" zu gestalten.

1.5 Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst.Nr.160 zu belasten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs.4 BauGB i.Verb.m. § 73 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil zulässig, auch bei Garagen.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als Einzelgauben allgemein zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen eine Länge von $\frac{1}{3}$ der Dachlänge, höchstens jedoch 3 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Giebelfront einhalten. Je Dachseite sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.3 Dachdeckung

Als Dachdeckung ist nur Ziegel- und Dachsteinmaterial in roten oder braunen Farbtönen zulässig.

2.4 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind entsprechend dem Stand der Technik nur flächenbündig in der Dachfläche zulässig.

- 2.5 **Antennen**
Antennen einschließlich Parabolantennen sollen so angebracht werden, daß sie das Ortsbild nicht stören. Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antennenanlage eingerichtet werden. Dabei werden Parabolantennen nicht angerechnet.
- 2.6 **Fassadengestaltung**
Fassaden sind vorwiegend in Putz oder Holzverschalung auszuführen.
Reflektierende Materialien und Platten als Fassadenverkleidung sowie grelle Farbtöne sind nicht zulässig.
- 2.7 **Abstandsflächen**
Abweichend von § 7 Abs.1 Nr.1 LBO sind Abstandsflächen vor den Außenwänden von Garagen auch dann nicht erforderlich, wenn die Gesamthöhe mehr als 4 m und die mittlere Höhe an den Nachbargrenzen mehr als 3 m beträgt. Dabei darf jedoch eine Firsthöhe von 6.0 m und eine mittlere Höhe an den Nachbargrenzen von 4.2 m nicht überschritten werden.
- 2.8 **Einfriedigungen**
Einfriedigungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5m vom Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 2.9 **Stromversorgung**
Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
3. **HINWEISE**
- 3.1 **Planunterlage**
ist eine Vergrößerung der amtlichen Flurkarte M 1:1500
- 3.2 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**
Die Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind zu beachten. Auf das beiliegende Merkblatt des WBA-Offenburg wird verwiesen.

Zugehörig zur Satzung vom

20. Dez. 93

Offenburg, den 30. MRZ. 1994
Landratsamt Ortenaukreis



hin

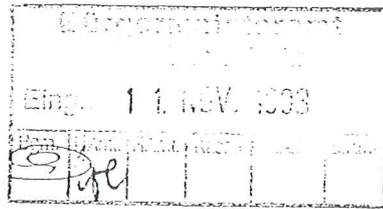


AMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ OFFENBURG

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
Postfach 2620 · 77616 Offenburg

Bürgermeisteramt
der Gemeinde

77971 Kippenheim



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Aktenzeichen: (Bitte bei Antwort angeben)	Sachbearbeiter: Durchwahl (078 1)	Offenburg,
ma/he 612.428	10828	933-1689	09.11.1993
v. 25.10.93	2511.02	Herr Stuffer	

Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Nordost" Kippenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 25.10.93 übersandten Bebauungsplanentwurf "Bahnhofstraße/Nordost" nehmen wir nachstehend Stellung. In dem Ihnen mit Schreiben vom 16.12.1992 übersandten Merkblatt "Bebauungsplan" des WBA Offenburg vom Dezember 1992 sind die fachlichen Forderungen zusammengestellt, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich zu beachten sind; hierauf wird verwiesen.

Grundwasserschutz:

Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist dies in der Begründung des Bebauungsplanes eingehend darzulegen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Wassergefährdende Stoffe:

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebs-sicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

Abwasser:

Insofern sich hier keine wesentliche Änderungen in bezug auf den genehmigten Kanalentwurf von Kippenheim ergeben, ist ein wasserrechtliches Verfahren bezügl. der Kanalisation nicht erforderlich.

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

(Stu.)

Mit freundlichen Grüßen



Burkart

GEMEINDE KIPPENHEIM

ORTENAUKREIS

S A T Z U N G zum Bebauungsplan

-Bahnhofstraße-Nordost-

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI.I, S. 2253), §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl.S. 770, ber. BGl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 01. April 1984 (Gbl.S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (LGBI.S. 577, berichtigt S. 720) hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Bahnhofstraße /Nordost" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichn. Teil (§ 2, Ziffer a, Anlage 2).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Anlage 2 Zeichn. Teil, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BauGB enthält, Maßstab 1 : 500
- b) Anlage 3 Bebauungsvorschriften
Beigefügt ist:
- c) Anlage 1 Begründung
- d) Stellungnahme des Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg vom 9.11.1993

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluß vom 20. Dezember 1993 wird bestätigt.

Ausgefertigt:

Kippenheim, den 20. Dez. 1993

Für den Gemeinderat:



.....
Mathis, Bürgermeister