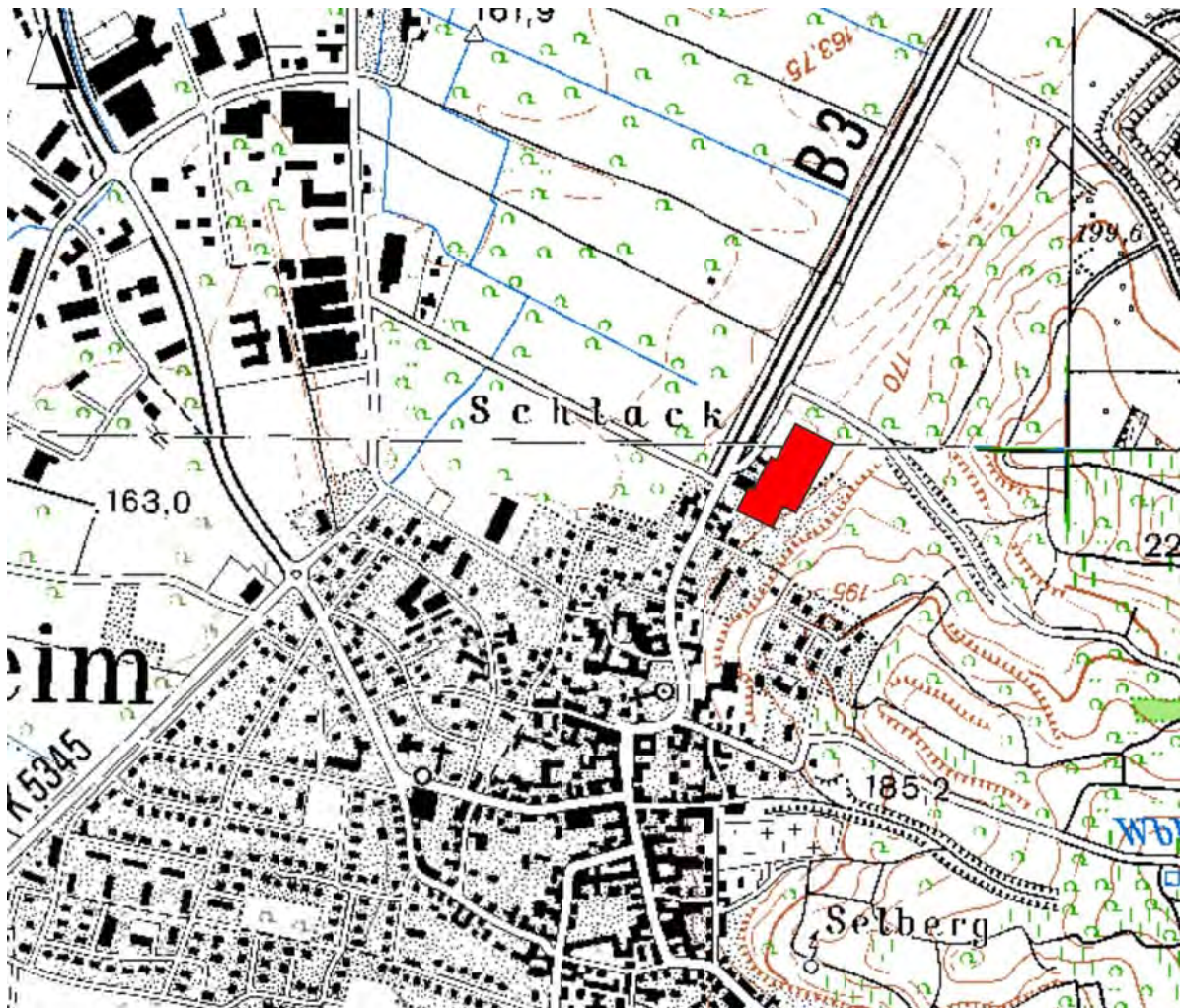


GEMEINDE KIPPENHEIM



BEBAUUNGSPLAN HERRENWEG 1.ÄNDERUNG

Mehrfertigung



Satzung

Bebauungsplan „HERRENWEG“ 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim am 21. Mai 2012 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "HERRENWEG" 1. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan – zeichnerischer Teil vom 4. Mai 2012
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 4. Mai 2012
- Örtliche Bauvorschriften vom 4. Mai 2012

Beigefügt sind:

- Begründung vom 4. Mai 2012

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den planungsrechtlichen Festsetzungen und den hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 4. Mai 2012 zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Kippenheim, den 22. Mai 2012

Matthias Gutbrod
Bürgermeister



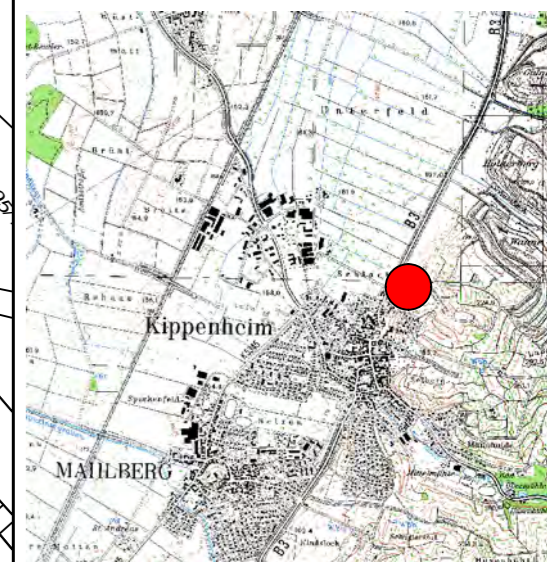
Der Bebauungsplan wurde am 24.05.2012 rechtsverbindlich.

10
11

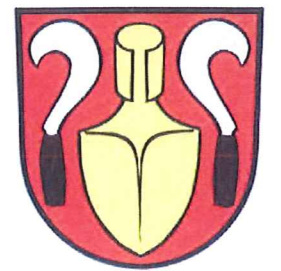


GEMEINDE KIPPENHEIM
 BEBAUUNGSPLAN
 HERRENWEG
 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
 M 1:1000
 (ORIGINAL DIN A3)



STAND: 4. Mai 2012



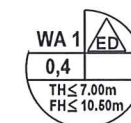
GEMEINDE KIPPENHEIM BEBAUUNGSPLAN HERRENWEG 1. ÄNDERUNG

ZEICHNERISCHER TEIL

M 1:1.000

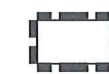
(ORIGINAL DIN A3)

NUTZUNGSSCHABLONE



ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUND-FLÄCHENZAHL	
MAX. GEBÄUDEHÖHEN TH TRAUFGHÖHE FH FIRSHÖHE	

PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BAUGRENZEN



OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPEL-HÄUSER ZULÄSSIG



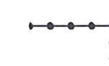
VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN S. TEXTL. FESTSETZUNG

Bestandteile des Bebauungsplans:
- Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

Beigefügt sind:
- Begründung

Kippenheim, den 14. Mai 2012

Matthias Gutbrod
Bürgermeister

Der Bebauungsplan vom 4. Mai 2012 wurde am 24.05.2012 rechtsverbindlich.



STAND: 04. Mai 2012

GEORG HEER
FREIER ARCHITEKT

77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 07821/9360-0 • Fax 07821/9360-18



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan „Herrenweg 1.Änderung“

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22. Juli 2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetz vom 6. Februar 2012
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO-BW) i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Art.17 Gesetz vom 9. November 2010

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Abgrenzungen (§ 9 Absatz 7 BauGB)

Die Grenze des räumlicher Geltungsbereichs ergeben sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Absatz 3 BauNVO)

- 2.1. In allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen und Baulinien für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,0 Meter überschritten werden.
- 2.2. In allen Baugebieten dürfen Wintergärten als unselbständige bauliche Anlagen die Baugrenzen auf max. 5 Meter Breite um bis zu 3,00 Meter überschreiten (Ausbauzone).

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO)

- 3.1. Als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) in Höhe der jeweiligen Gebäudemitte.
- 3.2. Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches, die Firsthöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten wird je Einzelhaus auf 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser und Hausgruppen auf 1 Wohneinheit beschränkt.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 5.1. Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Abstand vom 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.
- 5.2. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,50 Meter von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Absatz 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 a BauGB)

- 7.1. Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 7.2. Wege- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten und die Stellplätze auf den privaten Verkehrsfläche sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 7.3. Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.

8 . Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

- 8.1 Mindestens 10 % der Wohngärten sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (siehe Pflanzliste)
- 8.2. In allen Baugebieten ist je Grundstück mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung kann in Vor- oder Wohngärten erfolgen. Der Stammumfang muss in 1 Meter Höhe gemessen bei Pflanzung mindestens 14 cm betragen.
- 8.3. Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche am Rande des Baugebiets ist zweireihig zur Randeingrünung mit einheimischen Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzempfehlung zu bepflanzen und zu pflegen.

Pflanzempfehlung einheimischer Gehölze:

Baumarten:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Esskastanie)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Ulmus campestris (Feld-Ulme)

Straucharten:

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Coryllus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1. Sofern nicht nach den Absätzen 2 bis 3 anders festgesetzt, sind alle Gebäudeseiten der Baugebiete WA 1 bis WA 5 in ihren Außenbauteilen derart herzustellen, dass in

allen Geschossen ein resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von 30 dB(A) entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erreicht wird.

- 9.2. Darüber hinaus werden für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudeseiten folgende höhere Anforderungen an die Außenbauteile gestellt:

Kennzeichnung Bebauungsplan	Maßgeblicher Außenlärm-pegel nach DIN 4109	Resultierendes Schalldämmma- ß ($R'_{w, res}$) Außenbauteil	Lärmpegel- bereich nach DIN 4109	Schall- gedämmte Lüftung
▲▲▲▲	61 bis 65 dB(A)	35 dB(A)	III	ja

- 9.3. Für die in der Tabelle aufgeführten Gebäudeseiten ist bei Schlafräumen für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern zu sorgen und eine vom Öffnen der Fenster unabhängige schallgedämpfte Lüftungseinrichtung vorzusehen. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes ($R'_{w,res}$) zu berücksichtigen.
- 9.4. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 liegen um 3 dB(A) über den in der in der Anlage der schalltechnischen Untersuchung vom 24. Oktober 2005 dargestellten Pegeln für den Zeitbereich tags. Weitere Einzelheiten können dieser Untersuchung (Ingenieurbüro für Umweltplanung Heine+Jud, Stuttgart) entnommen werden.

Hinweis: Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Insbesondere Fassadenseiten, die im Winkel zu den Gebäudeseiten mit festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen stehen, können in Teilen günstigeren Lärmpegelbereichen zugeordnet werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachformen, Dachneigungen und Materialien

- 1.1. In allen Baugebieten sind ausschließlich Sattel-, Zelt- und Pultdachformen mit Neigungen zwischen 33 und 37 Grad (Satteldächer) sowie zwischen 20 und 25 Grad (Pult- und Zeltdächer) zulässig.
- 1.2. Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleichen Dachneigungen und einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton auszubilden.
- 1.3. In Teilen des Baugebiets sind Hauptfirstrichtungen festgesetzt (siehe Bebauungsplan).

2. Einfriedungen

Vorgarten- und Gartenbereiche, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, können mit Hecken bis 1,50 Meter Höhe eingefriedet werden. Alle anderen Formen von Einfriedungen sind unzulässig.

3. Bewegliche Abfallbehälter

In allen Baugebieten sind die privaten Standplätze von Abfallbehältnissen so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den

Straßenverkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Zulässig sind mit Sträuchern, Hecken und Rankpflanzen begrünte Holz-, Stahl- oder Mauerwerkskonstruktionen.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Grundwasserschutz

- 1.1. Das Plangebiet liegt in der Zone III im Bereich der Verordnung der Gemeinde Kippenheim zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen im "Schambachtal" vom 11.10.1999. Auf die Einhaltung der dort enthaltenen Schutzbestimmungen und Regelungen wird besonders hingewiesen.
- 1.2. Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.
- 1.3. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.
- 1.4. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteile und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
- 1.5. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen ist verboten.
Hinweis: Der größte beobachtete Grundwasserstand betrug 165,07 Meter ü.NN (11.2.1982), der mittlere Grundwasserstand betrug zwischen Mai 1978 und Mai 1996 161,58 Meter ü.NN.

2. Boden- und Kulturdenkmäler

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aus-hubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für

Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4. Lärmschutz

Für die Baugebiet MI 1 und MI 2 wird empfohlen, durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf die vorhandene Lärmsituation zu reagieren. Schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlafräume) sollen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden, weniger schutzbedürftige Räume wie Küchen und Bäder zur lärmbelasteten angeordnet werden.

5. Abfallentsorgung

In den Stichstraßen, die nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden, sind die Abfallbehälter zu den Leerungszeiten durch die Anwohner zur Abfuhr an der Haupteinfahrstraße bereitzustellen.

6. Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Eintragungen im Bebauungsplan haben ausschließlich informativen Charakter und sollen über den geplanten Ausbau und die Gestaltung informieren. Die endgültige Form des Ausbaus bleibt der späteren Ausbauplanung überlassen.

7. Verlegung von Kabeln auf unbebauten Grundstücken

Die Versorgungsunternehmen sind berechtigt, Hausanschlusskabel im Zuge des Bauvorhabens auch auf den unbebauten Grundstücke zu verlegen.

8. Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Sonderflughafens Lahr. Bei Einhaltung der vorgesehen Firsthöhen werden Belange der Luftfahrt voraussichtlich nicht berührt. Der Einsatz von Baukränen ist mit der zivilen Luftfahrtbehörde abzustimmen.



Bebauungsplan HERRENWEG 1. Änderung

Begründung:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan HERRENWEG umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 9334,9335,9336,9337,9339,93440,9341,9341,9343,9343/1,9344,9344/1 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 9313 und 9314. Insgesamt weist der Geltungsbereich der Änderung eine Größe von ca. 0,81 ha auf.

Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Herrenweg" in Kippenheim ist am 04.03.2006 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan weist entlang der Bundesstraße 3 ein Mischgebiet und westlich angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser aus.

Etwa 5 Jahre nach Abschluss der Erschließung des Wohngebiets im Frühjahr 2007 muss festgestellt werden, dass das Baulandangebot tatsächlich nur zögerlich in Anspruch genommen wird - von 28 möglichen Plätzen im Allgemeinen Wohngebiet sind 12 Parzellen bebaut. Insbesondere im inneren Bereich des Baugebiets, der sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Kippenheim befindet, konnten keine Bauplätze verkauft werden.

Als eine Ursache für die fehlende Akzeptanz wird der ungünstige Zuschnitt der Grundstücke in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise " Doppelhaus" genannt. Die freien Doppelhausgrundstücke weisen heute Tiefen von 33 bis über 40 m bei Grundstücksbreite von 11- 15 m aus und sind nach den ortsüblichen Gepflogenheiten für die allein zulässige Bebauung mit Doppelhäusern zu groß.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es

- eine Neuordnung der Baugrundstücke
- eine maßvolle Nachverdichtung der Wohnbebauung
- eine Erweiterung der zulässigen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser und
- eine verbesserte Gebäudeausrichtung zur solaren Energieausnutzung

zu ermöglichen.

Umfang und Inhalt der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den vorhandenen Wohnbauflächen. Bei den örtlichen Bauvorschriften werden Zeldächer als Dachform neu zugelassen.

Im Gestaltungsplan vom 4. Mai 2012 ist eine Neuordnung dargestellt, die auf den vorhandenen Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet eine Bebauung mit 9 Einzelhäusern- anstelle der heute zulässigen 6 Doppelhäuser- ermöglicht. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 390 und 500 m².

Die Anordnung der Gebäude erfolgt einheitlich in südwestlicher Orientierung. Mit der erweiterten Zulässigkeit von Zeldächern werden Einzelhäuser in kompakter Bauform ermöglicht. Damit werden die städtebaulichen Bedingungen zur aktiven wie passiven solaren Energie-



nutzung verbessert gegenüber der bislang vorgeschriebenen traufständigen Gebäudestellung.

Auf den vorhandenen Baublöcken wird eine zusätzliche Bauzeile ermöglicht, die Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

Die übrigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus der rechtsverbindlichen Fassung übertragen.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr- Kippenheim von 1998 ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anpassung der rechtsverbindlichen Festsetzungen im vereinfachten Verfahren:

Der Planungsbereich ist in Ableitung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauBG planungsrechtlich entwickelt und vollständig erschlossen. Mit der 1. Änderung ist vorgesehen

- die Erweiterung und Anpassung der Baufenster mit Baugrenzen
- teilweise die Anpassung der zulässigen Bauweisen auf Einzel- und Doppelhäuser
- teilweise die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften mit Änderung der Hauptfirstrichtungen und der Erweiterung der zulässigen Dachformen.

Mit der durch die Planänderung beabsichtigten maßvolle Nachverdichtung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Gebietscharakter des Wohngebiets, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Lage der Wohnbauflächen sowie die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht verändert. Die Darstellungen des Umweltberichts mit den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gelten unverändert weiter, von einer erneuten Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Damit liegen die Voraussetzungen zu Änderung in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vor. Da kein dringliches Interesse an einer beschleunigten Verfahrensabwicklung besteht und von der Änderung der Baugrenzen und Bauweisen nachbarrechtliche Belange berührt werden könnten, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Auswirkung der Planung

Die Bauflächen im Plangebiet befinden sich ausschließlich im Eigentum der Gemeinde Kippenheim, die Neuordnung der Grundstückszuschnitte kann freihändig ohne bodenordnende Maßnahmen erfolgen.

Der Planbereich ist vollständig erschlossen, zusätzliche Erschließungsaufwendungen sind nicht erforderlich.

Städtebauliche Daten:






Geltungsbereich:	0,81 ha
- Allgemeines Wohngebiet	0.548 ha
- öffentl. Verkehrsfläche	0.264 ha



GEMEINDE KIPPENHEIM BEBAUUNGSPLAN HERRENWEG 1. ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN

M 1:1.000
(ORIGINAL DIN A3)

ERLÄUTERUNGEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
-  VORHANDENE BEBAUUNG
-  GEPLANTE BEBAUUNG
-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKS-NEUORDNUNG
-  GEPLANTE BAUWEISE: EINZEL-UND DOPPELHÄUSER



STAND: 4. Mai 2012