



---

Gemeinde Kippenheim

# 1. Änderung Bebauungsplan "Herrweide – Pfaffental"

Textliche Festsetzungen

---

Inhalt:	1. Gesetzliche Grundlagen	S. 2
	2. Planungsrechtliche Festsetzungen	S. 3
	3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	S. 15
	4. Pflanzliste	S. 18

---

Kippenheim, Bürgermeisteramt  
den 03.07.2006

Willi Mathis, Bürgermeister



Planung:  
Ingenieurbüro W.+K. Mutter  
Vorarlberger Str. 18  
76227 Karlsruhe

E-Mail: [info@mutter-ingenueure](mailto:info@mutter-ingenueure)

## 1. Rechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 BGBl. I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 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. April 1993 (BGBl. I, S. 466);

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

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760);

Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) vom 17. November 1995 (GBl. S. 836) geändert durch Verordnung vom 30. Mai 1996 (GBl. S. 419)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 760), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Vermessungsgesetzes und anderer Gesetze vom 08.11.1999 (GBl. S. 435 ff.);

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994; zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie u. weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950);

Das Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungswege in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. November 2002 (GBl. S. 428);

---

<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>§ 9 BauGB</b>
<b>2.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
2.1.1	Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" WA	§ 4 BauNVO
2.1.2	Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2,3,4 und 5 Nutzungen unzulässig.	§ 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO
2.1.3	Für einen begrenzten Zeitraum wird die Aufrechterhaltung des Produktionsbetriebes der Firma Beck innerhalb des WA erlaubt. Die Firma Beck wird als Grundstückseigentümer eine Baulasterklärung in der Weise abgeben, dass der Eigentümer der Grundstücke sich verpflichtet, die Produktion in den Gewerberäumen einzustellen ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser.	§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
<b>2.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
2.2.1	Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) wird in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 a BauNVO
2.2.2	Folgende maximal zulässigen Höhen von baulichen Anlagen sind in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt: Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Höhenlage OK Rohfußboden im 1. Vollgeschoss (OK RFB).	§ 16 BauNVO
2.2.3	Als Bezugspunkt gilt der höchstgelegene Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Höhe der Erschließungsstraße, in Straßenmitte gemessen.	§ 18 BauNVO
2.2.4	Bei Gebäuden, bei denen 2.2.3 nicht anwendbar ist, gilt als Bezugspunkt die dem Gebäude am nächsten gelegene Höhe der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße, in Straßenmitte gemessen.	
2.2.5	Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhe des Bezugspunktes (2.2.3 bzw. 2.2.4) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwandfläche mit dem obersten Punkt der Dachhaut. Firsthöhe (FH), Höhenlage OK Rohfußboden im 1. Vollgeschoss (OK RFB) sind ebenfalls vom Bezugspunkt aus zu ermitteln.	
2.2.5	Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (WE) wird in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt. Im Baufeld 2 sind dies 3 WE, in den übrigen Baufeldern 2 WE pro Wohngebäude.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

---

<b>2.3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
2.3.1	Im gesamten Gebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.	§ 22 Abs. 1 BauNVO
2.3.2	In den mit "2" bezeichneten Baufeldern sind nur Einzel- und Doppelhäuser, in allen übrigen ausschließlich Einzelhäuser zulässig.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
2.3.3	Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die genaue Lage der Baugrenzen ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.	§ 23 BauNVO
2.3.4	An Einmündungen von Straßen und Wegen sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2.3.5	Hinsichtlich der Stellung der Baulichen Anlagen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil maßgebend.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>2.4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11,22 BauGB</b>
2.4.1	Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Gartenhäuschen und Gartengerätehäuschen sowie Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien und zur Sammlung und Versickerung von Regenwasser. Pro Grundstück ist jeweils nur ein Garten- oder Gartengerätehäuschen zulässig. Der Bruttorauminhalt des Garten- oder Gartengerätehäuschens darf 20 cbm umbauten Raums nicht überschreiten. Hinweis: Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, dass angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden.  In gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind grundsätzlich sämtliche Arten von Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
2.4.2	Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Unter Carports sind Konstruktionen zu verstehen, die maximal an 3 Seiten geschlossen sind. Flachdächer von Carports, Garagen oder sonstiger Nebenanlagen sind zu extensiv zu begrünen.	§ 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

---

Für Zufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine) zu verwenden. Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Die Gesamtbreite darf bei Einzelgaragen, -carports 3 m und bei Doppelgaragen, -carports und -stellplätzen 5 m nicht überschreiten.

- 2.5 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 2.5.1 Die Festsetzung von allgemeinen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 2.5.2 Privatgrundstücke dürfen für Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Fundamente für Randsteine sind auf privaten Grundstücken zu dulden.
- 2.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 14 - 16 BauGB
- 2.6.1 Das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser wird in zwei Retentionsbereichen im Südosten und Nordosten zurückgehalten und zeitversetzt dem Dorfbach zugeführt. Diese Flächen sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
- 2.7 Flächen für die Abfallbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- 2.7.1 Im Einmündungsbereich der Erschließungsstrassen zur Haupteerschließungsstraße sind Stellflächen für Mülltonnen ausgewiesen.
- 2.8 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen** § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
- 2.8.1 Das gesamte Gebiet ist höhenmäßig an die Umgebung anzugleichen. Die geplanten Straßenhöhen geben das Niveau für die Baugrundstücke vor. Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, um den natürlichen Geländeverlauf beizubehalten und so ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,5 m zulässig. Um den damit verbundenen Eingriff zu begrenzen, ist dies nur auf 20% des Fassadenumfangs erlaubt.
- 2.9 Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 2.9.1 Die unter 2.6.1 beschriebenen Retentionsbereiche werden entsprechend den Vorgaben des ökologischen Gesamtkonzeptes bepflanzt.
-

2.9.2 Flächen mit Straßenbegleitgrün werden entsprechend den Vorgaben des ökologischen Gesamtkonzeptes bepflanzt.

**2.10 Private Grünflächen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

2.10.1 Auf den Baugrundstücken sind nicht überbaute Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Wege, KFZ-Stellplätze sowie Sitz- und Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen oder in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Die Einfriedung privater Gärten ist nur in Form einer Bepflanzung (Hecken, Sträucher) zulässig. Zäune sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

**2.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

2.11.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

A Private Grundstücke

Schutzpflanzung im Bereich C

Auf dem im Bebauungsplan markierten 5-m-Schutzstreifen zum geschützten Biotop ist eine durchgehende, zweireihige, Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Angaben der Gehölzliste, Bereich C, anzulegen. Bei Ausfall von Arten ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Ableitung, Retention und Teilversickerung des Regenwassers

Das auf den Dächern der baulichen Anlagen und privaten, befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist bei den am öffentlichen Grün angrenzenden Grundstücken den gem. Planeintrag Zeichnerischer Teil festgelegten Versickerungsflächen zuzuführen. Bei allen anderen Grundstücken ist das Regenwasser über ein Rohrsystem den öffentlichen Versickerungsflächen zuzuleiten. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen zur Ableitung des Wassers vorzugsweise offene Gräben oder Pflasterrinnen anzulegen. Eine Einleitung des anfallenden Dachflächenwassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

B Öffentliche Grünflächen

Für alle öffentlichen Bereiche wird die Aufstellung eines Ausführungs- und Pflegeplanes unter besonderer Berücksichtigung und Detaillierung der Uferrandbereiche des Mühlbaches und pflegeextensiver Bereiche empfohlen.

Für die alle öffentlichen Bereiche wird festgesetzt:  
Der vorhandene Oberboden ist innerhalb der geplanten Wiesenflächen in 20 cm Stärke abzutragen und im Bereich der geplanten Pflanzflächen wallartig aufzufüllen.

#### Bereich A

Es wird ein parkartiger Bereich mit Magerwiesen, Gehölzflächen und Einzelbäumen festgesetzt.  
Die Magerwiesen sollen mit Saatgut naturraumspezifischer Artenzusammensetzung angelegt und überwiegend extensiv gepflegt werden (Mahd max. 2-3 x/Jahr, in Bereichen mit höherem Nutzungsdruck häufiger).

Die Pflanzflächen und Einzelbäume sind gem. Liste, Anlage 1 anzulegen und zu pflegen.

Innerhalb der Grünfläche wird eine Retentionsfläche zur Retention und Teilversickerung des Regenwassers aus den privaten Flächen gem. Planeintrag Zeichnerischer Teil festgesetzt.  
Das Niederschlagswasser wird der Retentionsfläche über offene Anschlußgräben oder Rohre zugeführt.  
Die Retentionsfläche ist gemäß zu erstellender Detailplanung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und geschwungenem Verlauf anzulegen.  
Entlang der Retentionsfläche ist durch eine entsprechende Pflege die Entwicklung gewässertypischer Hochstaudenfluren zuzulassen.

#### Bereich B

Gestaltungselemente und Festsetzungen wie in Bereich A.

Zusätzliche Festsetzungen:

Die Uferböschungen des Mühlbachs sind beidseitig abzuflachen (Neigung ca. 1:2 bis 1:4) und stellenweise zu bepflanzen.

Ziel: Entwicklung eines geschlossenen gestuften Gehölzsaums entlang des Mühlbachs.

Die Gehölzpflanzungen sind aus folgender Liste zusammensetzen:  
Hartriegel (*Cornus alba*)  
Korbweide (*Salix viminalis*)  
Purpurweide (*Salix purpurea*)  
Mandelweide (*Salix triandra*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)

Die Sträucher sind in Abständen von 5 Jahren regelmäßig auf den Stock zu setzen.

Der geplante Fuß- und Radweg ist in wassergebundener Bauweise anzulegen.

**2.12 Zuordnungsfestsetzung**

**§ 9 Abs. 1 a BauGB**

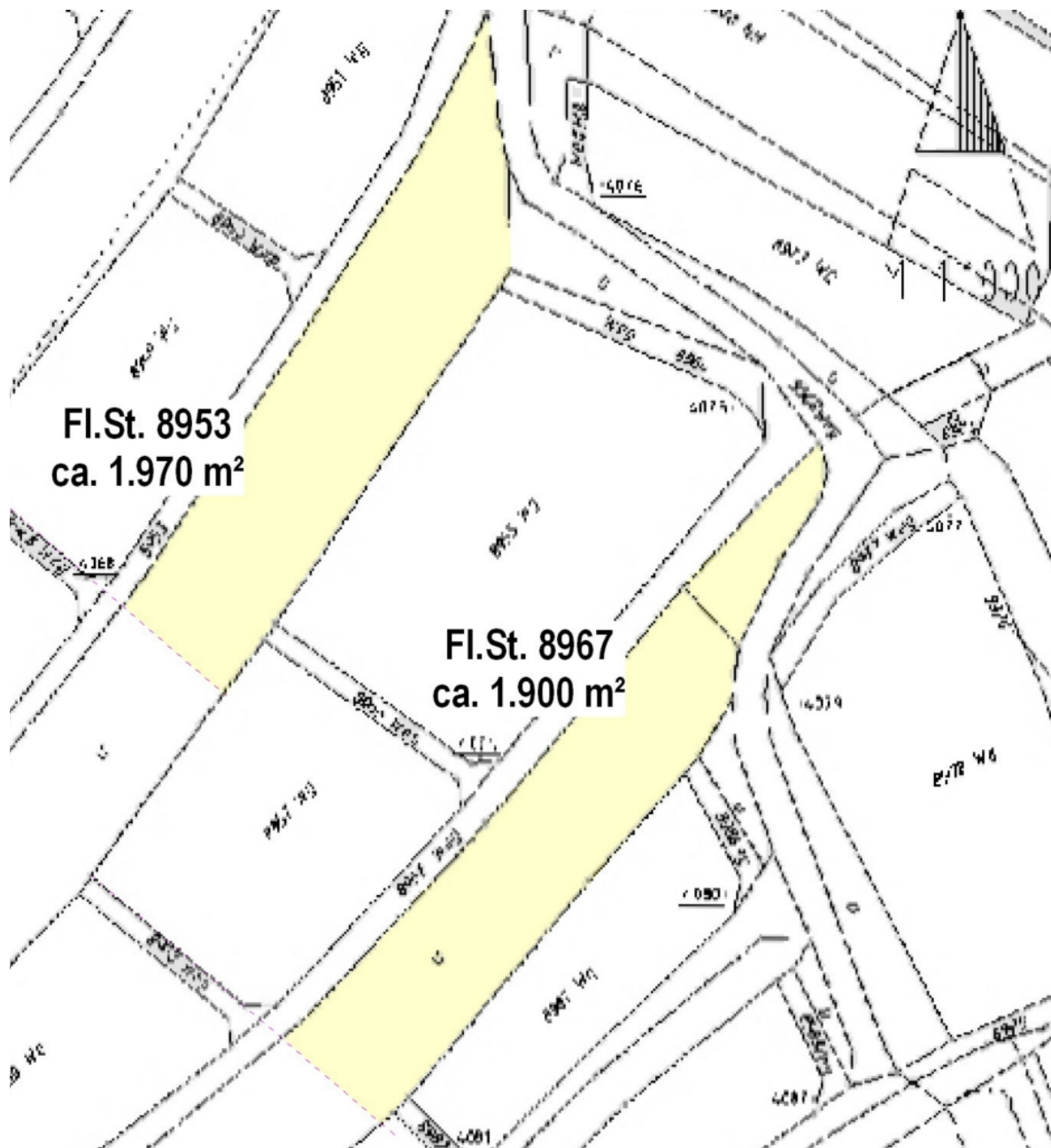
**2.12.1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Ausgehend von der vorliegenden Biotopkartierung einschl. Pflegehinweisen ist die Aufwertung von Teilflächen zweier Großböschungen im Gewann Oberfahrental als Ersatzmaßnahme vorgesehen (vgl. u.a. Abbildung).

Die Böschung auf Fl.St. 8953 (Bez. Böschung 4b in der vorliegenden Kartierung) ist zu ca. 40% mit Goldrute, zu ca. 5-10% mit Brombeeraufwuchs und zu ca. 10% mit Weidenaufwuchs bestanden.

Die Böschung auf Fl.St. 8967 (Bez. Böschung 5 in der vorliegenden Kartierung) ist zu ca. 40% mit Goldrute und zu ca. 10-15% mit Gehölzaufwuchs bestanden.





Planausschnitt, M 1:1.000 mit Darstellung der Ersatzflächen im Gewinn Oberfahrental



Löß-Großböschung 5, Fl.St. 8967, im Gewinn Oberfahental (Foto am 20.1.2004)



Löß-Großböschung 4b, Fl.St. 8953, im Gewinn Oberfahental (Foto am 20.1.2004)

---

### 2.12.2 Pflege- und Entwicklungsziele

Entwicklungsziel ist ein für den Naturraum typischer Magerrasenstandort mit potentiellm Vorkommen verschiedener Orchideenarten.

Es sind mittelfristig zur Erreichung dieses Zieles zwei Mähtermine erforderlich, ein frühzeitiger Schnitt zum Zurückdrängen der Goldrutenbestände (ca. Mitte-Ende Mai vor der Blüte).

Bei diesem Schnitt ist die Mähhöhe so einzustellen, dass die typische Magerrasenflora erhalten wird und nur die Goldrutenbestände auf den Teilflächen (vor allem oberes Böschungsdrittel) abgemäht werden .

Ein zweiter Schnitt mit niedriger Mähhöhe (ca. September) ist zeitlich auf das potentielle Vorkommen der Sumpf-Stendelwurz (Orchidee) abzustimmen.

Das Mähgut ist abzufahren.

Es wird festgesetzt, die Böschungen folgendermaßen zu pflegen:

- Erstpflege im 1. Pflegejahr: Zurückdrängen des Gehölzbewuchses durch radikales Auf-den-Stock-Setzen und Ausreißen kleinerer Gehölze. Zweimalige Mahd wie oben beschrieben.
- Folgepflege im 2. und 3. Pflegejahr: Zweimalige Mahd wie oben beschrieben.
- Folgepflege im 4. Pflegejahr: Zurückdrängen des Gehölzbewuchses durch radikales Auf-den-Stock-Setzen und Ausreißen kleinerer Gehölze. Zweimalige Mahd wie oben beschrieben.
- Folgepflege im 5. und 6. Pflegejahr: Zweimalige Mahd wie oben beschrieben.
- Folgepflege im 7. Pflegejahr: Zurückdrängen des Gehölzbewuchses durch radikales Auf-den-Stock-Setzen und Ausreißen kleinerer Gehölze. Zweimalige Mahd wie oben beschrieben.
- Folgepflege im 8. und 9. Pflegejahr: Zweimalige Mahd wie oben beschrieben.
- Folgepflege im 10. Pflegejahr: Zurückdrängen des Gehölzbewuchses durch radikales Auf-den-Stock-Setzen und Ausreißen kleinerer Gehölze. Zweimalige Mahd wie oben beschrieben.

Der Pflegezeitraum wird auf mind. 10 Jahre vertraglich festgelegt.

Die Pflegearbeiten sind in enger Abstimmung mit dem örtlichen Naturschutz durchzuführen.

### 2.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.13.1 Geh- Fahr und Leitungsrechte sind im zeichnerischen Teil dargestellt

2.13.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Mastleuchten für die Straßenbeleuchtung samt Zuleitungen sind in einem Abstand von 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

---

**2.14 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**2.14.1 Pflanzbindungen im Geltungsbereich** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Plan Zeichnerischer Teil eingetragenen, vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Liste der zu erhaltenden Einzelbäume (Nr. vgl. Bestandsplan):

- 1 Silberweide, Stammdurchmesser ca. 50 cm
- 2 Weide, Stammdurchmesser ca. 30 cm
- 3 Erlen, Stammdurchmesser ca. 20 cm
- 4 Erle, 3-stämmig, Stammdurchmesser ca. je 20 cm
- 5 Roßkastanie, Stammdurchmesser ca. 60 cm
- 6 Birnbaum, Stammdurchmesser ca. 100 cm

Die vorgenannten Bäume und Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Arten ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

**2.14.2 Pflanzgebote für Bäume auf öffentlichen Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und den öffentlichen Autostellplätzen sind gemäß Planeintrag Zeichnerischer Teil vorzusehen.

Entsprechend der Kennzeichnung sind folgende Baumarten zu verwenden:

Fraxinus excelsior 'Geesink' (Esche)  
Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere)  
Aesculus carnea 'Briotii' (Scharlach-Roßkastanie)

Beim Ausfall der Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten.  
Die Baumscheiben sollen ein Maß von 2,00 x 2,00m nicht unterschreiten.  
Sie sind offen auszubilden und zu begrünen.

**2.14.3 Pflanzgebote für Bäume auf privaten Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die einzelnen Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Gehölzliste, Bereich C, zu begrünen.  
Bei Ausfall von Arten ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Ein Mindestanteil an begrünter Fläche ist im Sinne von §10 LBO sicherzustellen.

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a

---

BauGB mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm gemäß Pflanzliste, Anlage 1, Bereich A, zu pflanzen und zu erhalten.

Empfehlung zur Fassadenbegrünung:

Ungegliederte Fassaden (ohne Fenster) mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fassadenfläche (verputzte Wandflächen sowie Wandflächen der Nebengebäude und Garagen) sollten aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen begrünt werden. Für Rank- und Schlingpflanzen sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Artenliste (Auswahl):

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)	Vitis vinifera (Echter Wein)
Lonicera in Arten u. Sorten (Geißblatt)	Hedera helix (Efeu)
Polygonum aubertii (Knöterich)	Wisteria sinensis (Blauregen) u.a.

## 2.15 Geotechnische Verhältnisse

### 2.15.1 Allgemeine geotechnische Angaben zum Bau von Wohnhäusern

In dem geplanten Baugebiet müssen Wohnhäuser aufgrund der geringen Tragfähigkeitseigenschaften des Auenlehms auf Bodenplatten gegründet werden. Eine Gründung mit Streifen- und Einzelfundamenten wäre nur sehr eingeschränkt möglich. Unterkellerte Bauwerke liegen mit ihrer Gründung unterhalb des Grundwasserspiegels und sind deshalb wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Sind unter der Gründungssohle Torflagen vorhanden, sind Tiefgründungsmaßnahmen oder eine Bodenverbesserung bzw. ein Bodenaustausch erforderlich. Eine Unterkellerung ist dann sinnvoll, weil dadurch die o. g. Sondermaßnahmen reduziert werden oder ganz entfallen können.

Für unterkellerte Bauwerke ist beim Aushub von Baugruben zu beachten, dass die Baugrubensohlen unterhalb des Grundwasserspiegels liegen. Der anstehende Auenlehm ist unterhalb des Grundwasserspiegels wassergesättigt und neigt zum Ausfließen. Baugruben sind daher im Schutz eines wasserabweisenden Verbaus auszuheben (z. B. Spundwände). Weiterhin sind während der Bauphase Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich, wobei aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden mit einem geringen Wasserandrang zu rechnen ist und daher eine offene Wasserhaltung in Frage kommt. Für die Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Auf eine Unterkellerung sollte überall dort verzichtet werden, wo sich keine Torflagen im Gründungsbereich befinden, weil unterkellerte Bauwerke wegen der Grundwasserverhältnisse grundsätzlich wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden müssen und Sondermaßnahmen beim Baugrubenaushub erforderlich sind (s. o.).

Die hier getroffenen Angaben sind allgemeiner und orientierender Art und ersetzen nicht geotechnische Untersuchungen und Beratungen für einzelne Bauobjekte. Wegen der angetroffenen geotechnischen Verhältnisse ist eine geotechnische Erkundung und Beratung für einzelne Bauvorhaben im gesamten

---

Baugebiet dringend angeraten. Dabei können die Untersuchungsergebnisse der geotechnischen Erkundungen für die Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

**2.16 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

2.16.1 Im Bereich der bestehenden Betriebsgebäude der Firma Ernst Beck Grafischer Spezialbetrieb GmbH sind im Bereich der Entfettung / Neutralisation aromatische Kohlenwasserstoffe in den Untergrund eingedrungen. Die vergleichsweise geringen nachgewiesenen AKW-Gehalte in der Bodenluft und im Schichtwasser weisen daraufhin, dass möglicherweise ein diffuser Eintrag durch die dort stattfindenden Produktionsabläufe die nachgewiesenen Belastungen hervorgerufen hat. Im Zusammenhang mit den aktuellen Untersuchungsergebnissen im unmittelbaren Verdachtsbereich und in dessen Grundwasserabstrom, scheinen die im Januar 2001 nachgewiesenen AKW-Gehalte im Schichtwasser lokale Ursachen zu haben. Eine undichte Kanalstrecke erscheint als Eintragstelle für AKW-haltige Abwässer als wahrscheinlich. Das nachgewiesene AKW-Einzelstoffspektrum weist mit dem Stoff Toluol eine gewisse Überdeckung zwischen den aktuellen und den im Januar 2001 gemessenen Werten auf. Da bei den aktuellen Messwerten keine weiteren Einzelstoffe aus dem AKW-Spektrum nachgewiesen wurden, weist auch dieser Umstand auf eine lokale Ursache hin.

In grundwasserabstromiger Richtung bzw. in Richtung des Oberflächengewässers wurde weder im Schichtwasser an der Basis der Auffüllung, noch in den schichtwasserführenden Horizonten innerhalb der Schluffschichten AKW nachgewiesen. Auch im Grundwasser wurden keine AKW nachgewiesen. Eine Verteilung von AKW über diesen Wirkungspfad fand somit offensichtlich nicht statt.

Bei den durchgeführten Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise, dass im Untersuchungsbereich bei jetzigem baulichen Zustand eine AKW-Belastung im Untergrund vorliegt, die zu einer Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser bzw. des nördlich liegenden Oberflächengewässers führen könnte.

Beim Gebäudeabbruch bzw. bei Erdarbeiten im Bereich der Neutralisation und den dort verlaufenden Abwasserkanälen sollte mit lokalen Bodenbelastungen durch AKW gerechnet werden. Diese sollten bei einer Umnutzung des Areals für eine Wohnbebauung entfernt werden. Eine bautechnische Sanierung dieser lokalen Bodenbelastungen lässt sich bei den zu erwartenden Tiefen erfahrungsgemäß relativ problemlos bis zu den erforderlichen Zielwerten durchführen. Eine Dokumentation zur Beweissicherung der Sanierungsmaßnahme wird empfohlen. Aufwendungen für die Trennung des Erdaushubs, für Analytik und ggf. erforderliche Arbeitsschutzmaßnahmen sollten bei dieser Maßnahme vorgesehen und eingeplant werden.

Die mit Altlasten belastete Fläche wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

---

**3. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 Abs. 6 BauGB****3.1 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg**

- 3.1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Denkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sein sollten.

**3.2 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Gesundheitsamt****3.2.1 Grundwasser**

Für unvermeidliche Bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasser-rechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Als Orientierungswert für den mittleren Grundwasserstand kann der mittlere Wasserstand des Dorfbachs mit ca. 173,20 m üNN angenommen werden.

Das geplante Baugebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Wassergewinnungsanlage Schambachtal der Gemeinde Kippenheim.

Zum Schutz des Grundwassers ist zu beachten:

- Die gültige Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Gemeinde Kippenheim ist zu beachten.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers eintreten kann.
- Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

**3.2.2 Wassergefährdende Stoffe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fach-betriebe (§ 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, und zwar:

- vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 1/2 Jahre nach der letzten Überprüfung.
  - vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage.
  - wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird.
  - wenn die Anlage stillgelegt wird.
-

---

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Diese können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 1 WHG geprüft werden. Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung. (Anlagen sind als oberirdisch zu betrachten, wenn sämtliche Anlagenteile (Tank-, Rohrleitungen, etc.) oberirdisch verlegt sind. Sobald ein Anlagenteil unterirdisch verlegt ist (z.B. erdverlegte Leitung), ist die gesamte Anlage als unterirdisch einzustufen. Ein im unterirdischen Keller aufgestellter Tank gilt bei Einhaltung der erforderlichen Wandabstände jedoch als oberirdisch.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich.

### 3.2.3 Alllasten im Bereich des bestehenden Firmenareals

Siehe Punkt 2.16.1

### 3.2.3 Sonstige Hinweise zu Alllasten

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.

### 3.2.4 Bodenschutz

auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BodSchG des Landes Baden-Württemberg und des § 1 a Abs. 1 des BauGB ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einem 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:

- 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 Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße



Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässiges Pflastermaterial, wassergebundenen Decken) zu befestigen.
- 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.

### 3.2.5 Sonstige Hinweise

- Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- 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.

## 3.3 Regierungspräsidium Freiburg

- 3.3.1 Aufgrund der Nähe zum Sonderlandeplatz Altdorf-Wallburg sind Kräne, Antennen, Werbeanlagen und sonstige Vorhaben, welche die in den §§ 14 Abs. 2 und 16a des Luftverkehrsgesetzes genannten Höhen überschreiten, dem Regierungspräsidium rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

**Pflanzliste, Bereich A + B – Öffentliche Grünfläche –**

Laubgehölze/Sträucher:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Haselnuß (*Corylus avellana*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
 Hundrose (*Rosa canina*)  
 Apfelrose (*Rosa rugosa*)  
 Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

**Pflanzliste, Bereich C – Private Grundstücke –**

hochstämmige Obstsorten / Nußbäume

Apfelsorten:  
 Jakop Lebel  
 Roter Boskop  
 Kaiser Wilhelm  
 Rote Sternrenette  
 Bitterfelder, u.a.

Birnensorten:  
 Badische Weinbirne  
 Würgelesbirne  
 Gellerts Butterbirne  
 Gelbmöstler, u.a.

Kirschen:  
 Offenburger Schüttler, u.a.

Nussbäume:  
 Walnuß (*Juglans regia*)

Laubgehölze/Sträucher

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Feldahorn (*Acer campestre*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Haselnuß (*Corylus avellana*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
 Hundrose (*Rosa canina*)  
 Apfelrose (*Rosa rugosa*)  
 Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)