

Gemeinde KIPPENHEIM
Ortenaukreis

SATZUNG

zum Bebauungsplan Mühlenpfad II

2. Änderung

Der Gemeinderat von Kippenheim hat am 16. April 2007 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenpfad II vom 31. Mai 1974 unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 01 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27-08-1997 (BGBl.IS. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 02 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23-01-1990 (BGBl.IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3, Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22-04-1993 (BGBl.IS.466).
- 03 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18-12-1990 (BGBl. 1991 IS. 58).
- 04 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08-08-1995 (GBl. S. 617) in der jeweils gültigen Fassung.
- 05 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25-03-2002 (BGBl. IS. 1193).
- 06 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24-07-2000 (GBl S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14-12-2004 (GBl. S. 882).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Siehe § 2, Anlage II).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Zeichnerischer Teil, Anlage 1 | Fertigung vom 19.10.2006 |
| 2. Textteil (Beb.-Vorschriften), Anlage 2 | Fertigung vom 26.03.2007 |
| 3. Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 3 | Fertigung vom 26.03.2007 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

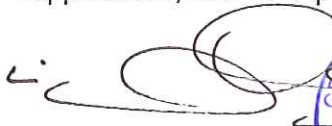
Ordnungswidrig im Sinn von § 75, Absatz 3, Nummer 2, LBO handelt, wer den aufgrund von § 9, Absatz 4, BauGB in Verbindung mit § 74, LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB, in Kraft.

Kippenheim, den 26. April 2007


Willi Mathis
Bürgermeister



Gemeinde KIPPENHEIM
Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan Mühlenpfad II
2. Änderung

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

A. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan ergeht auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften:

- 01 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27-08-1997 (BGBl. IS. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 02 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23-01-1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3, Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22-04-1993 (BGBl. IS. 466).
- 03 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18-12-1990 (BGBl. IS. 58) .
- 04 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08-08-1995 (GBl. S. 617) in der jeweils gültigen Fassung.
- 05 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25-03-2002 (BGBl. IS. 1193).
- 06 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24-07-2000 (GBl. S. 58 I), zuletzt geändert, durch Gesetz vom 14-12-2004 (GBl. S. 882).

Vorliegende 2. Änderung Mühlenpfad II bezieht sich lediglich auf das Flurstück 8733. Die Art der baulichen Nutzung ist der des gültigen BBPlanes angelehnt. Hier nicht getroffene Festsetzungen sind sinngemäß aus den Vorschriften des Bebauungsplanes Mühlenpfad II zu übernehmen.

B Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1.1 Baugebiet

- 1.1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Die Darstellung erfolgt im zeichnerischen Teil der Anlage 1.

1.2 Ausnahmen

- 1.2.1 Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Nebengebäude und Garagen

- 1.3.1 Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

1.4 Einfriedigungen

- 1.4.1 Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- 1.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 1.4.3 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- 1.4.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in 1.4.1 bis 1.4.3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 4 LBO)

Rechtsgrundlage

- 01 § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08-08-1995 (GBL.S.617), geändert durch Gesetz vom 29-10-2003 (GBL.S.695).
- 02 § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24-07-2000 (GBL.S.582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14-12-2004 (GBL.S.882).

- 0100 Hinweis und Bestimmung
Regierungspräsidium Freiburg**
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- 01 Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
- 0200 Hinweis und Bestimmung
Regierungspräsidium Freiburg**
Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Denkmalpflege
- 01 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
- Art der Vorgabe:
Schutz von Kulturdenkmalen,
- Rechtsgrundlage: Denkmalschutzgesetz, insbesondere §§ 2, 8 und 20 DSchG.
- Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen, Befreiungen):
Einzelfall-Entscheidungen im denkmalrechtlichen Verfahren.
- 02 Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Telefon 0761 / 208 35 70, Fax 0761 / 208 35 99) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Außerdem ist das Referat 25 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
- 0300 Hinweis und Bestimmung
Deutsche Telekom**
T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest
- 01 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 0400 Hinweis und Bestimmung
Landratsamt Ortenaukreis**
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
- I. Grundwasserschutz:**
(Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes "Bebauungsplan", Kapitel 1)
- 1.1 Wasserschutzgebiet**
1.1.1 Art der Vorgabe:
Es wird ausdrücklich auf die Beachtung der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet „TB Schambachtal“ der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Kippenheim hingewiesen.

1.1.2 Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
RVO des Wasserschutzgebietes
VAwS

1.1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Siehe 1.1.1

II. Abwasserentsorgung:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:
Grundsätzlich empfehlen wir, unter Bezugnahme auf die Aussagen im § 45 b Abs. 3 WG, zusätzlich durch den zuständigen Planer überprüfen zu lassen, inwieweit hier - soweit noch nicht geschehen - Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung mit berücksichtigt werden können (z. B. bewirtschaftbare Zisternen, Versickerung von Dachflächenwasser). In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von uns per E-Mail am 11. Juli 2005 übersandten „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser“.

III. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor. Dem Bebauungsplan kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung zugestimmt werden.

Nachfolgender Hinweis ist in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen: 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.

IV.

Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das per E-Mail vom 18. November 2005 übersandte Merkblatt "BEBAUUNGSPLAN" des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- (Stand: November 2005). Der jeweils neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

**0500 Hinweis und Bestimmung
Landratsamt Ortenaukreis
Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

01 Wendeanlage:
Die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet schon bestehende Wendeanlage ermöglicht das Wenden dreiachsiger Müllsammelfahrzeuge. Sofern durch die Bebauung des Plangebietes Teilbereiche der Wendefläche als Wohnbaufläche verwendet werden und dadurch Müllsammelfahrzeuge nicht mehr ungehindert wenden können, würde dies bedeuten, dass die Stichstraße nicht mehr von Müllsammelfahrzeugen befahren wird. Besonders wichtig für das Wenden der Müllsammelfahrzeuge ist das Vorhandensein einer Freihaltezone von 1 Meter rings um die Wendeanlage für den vorderen / hinteren Fahrzeugüberhang.

02 Freihalten der Wendeanlage:

Abgestellte Fahrzeuge, Baumaschinen oder Baumaterialien im Bereich der Wendeanlage können das Wenden erschweren oder gänzlich verhindern mit der Folge, dass der Entsorgungsauftrag nicht durchgeführt werden kann. Besonders während der Bautätigkeit könnte diese Situation eintreten.

Ein mehrmaliges Anfahren der Abholstellen (Grundstücke) am Abfuhrtag, in der Hoffnung die Straße irgendwann hindernisfrei befahren zu können, kann nicht erfolgen. Diese Stellungnahme wurde mit dem zuständigen Abfuhrbetrieb abgestimmt.

Kippenheim, den 26. April 2007


Willi Mathis
Bürgermeister



Gemeinde KIPPENHEIM
Ortenaukreis

Begründung

zum Bebauungsplan Mühlenpfad II

2. Änderung

In dem seit 31. Mai 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan Mühlenpfad II ist das Grundstück 8733 bisher als Grünfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung zur ressourcensparenden Entwicklung und Bereitstellung von Bauland ist vorgesehen, diesen Bereich zur Bebauung freizugeben und in eine Fläche zur Wohnbebauung umzuwandeln.

Die Bebauung des Grundstückes ist so vorgesehen, wie dies im bestehenden Bebauungsplangebiet „Mühlenpfad II“ der Fall ist. Die Nutzungsschablone wird vom Bebauungsplan „Mühlenpfad II“ übernommen.

Die bisher vorhandene Fußwegverbindung vom Bebauungsplangebiet „Mühlenpfad II“ zum Bebauungsplangebiet „Mühlenpfad III“ ist weiterhin gewährleistet. Das Grundstück Flurstück Nr. 8733 ist erschlossen, so dass keine oder nur geringfügige Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 900 qm. Es ist vorgesehen darauf ein Wohngebäude zu errichten.

Verfahrens – und Ausfertigungsvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB	16.10.2006
Ortsübliche Bekanntmachung d. Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB (Mitteilungsblatt der Gemeinde Kippenheim Nr. 42/2006)	19.10.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	26.10.2006 bis 27.11.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	26.10.2006 bis 27.11.2006
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 3(2) BauGB	18.12.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3(2) BauGB (Mitteilungsblatt der Gemeinde Kippenheim Nr. 3/2007)	18.01.2007

Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3(2) BauGB	25.01.2007 bis 26.02.2007
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	25.01.2007 bis 26.02.2007
Satzungsbeschluss Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB	16.04.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft gemäß § 10(3) BauGB (Mitteilungsblatt der Gemeinde Kippenheim Nr. 17/2007)	26.04.2007

Ausgefertigt:

Es wird hiermit 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 26.04.2007

Willi Mathis
Bürgermeister

