

GEMEINDE KIPPENHEIM / ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN SELZEN III

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).

Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Die im Geltungsbereich festgelegte Art der baulichen Nutzung gilt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Abs. (1) und (2)

§ 2 AUSNAHMEN

- (1) Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3 NEBENANLAGEN

- (1) Nebenanlagen nach § 14(1) BauNVO sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14(2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.
- (3) Einrichtungen, die zu einer öffentlichen Anlage gehören, Einrichtungen zu einer öffentlichen Stellplatzfläche sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.
- (4) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4 ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) und der Geschossflächenzahlen (GFZ), sowie die Zahl der Vollgeschosse sind durch Eintragungen im zeichn. Teil festgesetzt.

(2) Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut ist, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

(3) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(4) Je Grundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichn. Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1.00 m ist als Ausnahme zulässig.

§ 6 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(1) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt min.1.0 m bis zu max. 1,40 m . Sie ist bezogen auf die Gebäudemitte und fertige Hinterkante Gehweg oder Straßenbegrenzungslinie. Das Erdreich ist so anzuböschten, daß der sichtbare Sockel 0,90 m nicht überschreitet. Die sichtbare Sockelkante kann auf OK-Kellerfenster heruntergezogen werden.

(2) Zur Beurteilung der Gebäudelage im Gelände sind jedem Bauantrag nivellierte Geländeschnitte mit Einzeichnung der Baukörper zwingend vorgeschrieben.

§ 7 GEBÄUDEHÖHE

(1) Die Obergrenze der Gebäudehöhe für Wohngebäude ist bei 1-geschossiger Bauweise mit 3,85 m festgesetzt.

(2) Die Gebäudehöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern gemessen.

§ 8 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- (1) Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
Für die max. Länge und Höhe ist § 6 LBO maßgebend.
- (2) Garagen sind nur oberirdisch zulässig.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 37 Abs. 1 LBO) wird gemäß § 74 Abs. 2, Ziff. 2 LBO auf mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- (4) Stellplätze sind dann außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

§ 9 BAUWEISE

- (1) Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.
- (2) Die Stellung (Firstrichtung) der Gebäude ist allgemein freibleibend, sie muß jedoch parallel zur Baugrenze verlaufen. Einzelne Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil getroffen.

§ 10 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN

- (1) Die im zeichnerischen Teil getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind verbindlich.
- (2) Sh. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung als Anhang zu den Bebauungsvorschriften.
- (3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 11 DÄCHER

- (1) Dachform: Satteldach mit roter od. brauner Dachdeckung.
- (2) Dachneigung: Gem. Planeintrag.
- (3) Dachaufbauten: Sind ab Dachneigung 35° zulässig, wenn deren Neigung dem Hauptdach entspricht sowie dieses um nicht mehr als 1,00 m überragt. Die Länge dieser Aufbauten darf insgesamt bis zu 5/10 der Gebäudelänge betragen.
- (4) Dacheinschnitte: (Negativgaupen) soweit sie sich nicht mehr als über 1/4 der Gebäudelänge erstrecken, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird und an der Traufseite das Maß von mind. 3 Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden ist, sind zulässig.
- (5) Dachfenster sind zulässig. Die Summe der gereihten Dachflächenfenster darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

§ 12 GARAGEN

- (1) Zusammengebaute Garagen, auf benachbarten Grundstücken, müssen die gleiche Dachneigung aufweisen

§ 13 GUNDSTÜCKSGESTALTUNG

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Die privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen sind zu gestalten als:
 - Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt (siehe Textteil der grünordnerischen Festsetzungen dieser Bebauungsvorschriften).
 - Die Aufstellfläche für PKWs ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.

D. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- (1) Die Niederspannungsleitungen für elektr. Energie- und Fernmeldeanlagen sind, in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet, in Erdkabel zu verlegen. Die Hausanschlußkabel werden im Zuge der Erschließung auf die Grundstücke verlegt. Auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind die erforderlichen Niederspannungs-Verteilerschränke und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung zulässig.
- (2) Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.
- (3) Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
- (4) Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.
- (5) Die mittleren Grundwasserstände (Zeitraum 1970-1990) und der höchste bekannte Grundwasserstand (Mai 1983) sind im zeichnerischen Teil, nachrichtlich dargestellt.
- (6) Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, daß die Oberkante der Fundamente über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

HINWEISE:

(1) Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, ebenso falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

(2) Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Auf das als Anhang beigefügte MERKBLATT "BEBAUUNGSPLAN" des WBA Offenburg hinsichtlich Grundsätzlicher Forderungen der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes wird ausdrücklich hingewiesen.

(3) Nachbarrecht

Bei der Anordnung der Einfriedigungen, Errichtung von Gebäuden sowie der Pflanzung von Gehölzen ist die Regelung der Grenzabstände gegenüber der freien, landwirtschaftlich genutzten Flur nach Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Satzungen der Gemeinde Kippenheim und des Ortenaukreises über die Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind zu beachten.

Kippenheim, den 25. März 1996



W. 

W. Mathis, Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Hier: Inkrafttreten des Bebauungsplanes " Selzen III" im Anzeigeverfahren

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim in öffentlicher Sitzung am 25.3.1996 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Selzen III" wurde dem Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt, Offenburg - aufgrund von § 11 BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Die Abrenzung des Gebietes erfolgte aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten. Auf der Westseite bildet die vorhandene Bebauung des Bebauungsgebietes "Selzen II" die Bebauungsgrenze. Auf der Nordseite liegt die Bebauungsgrenze am vorhandenen Wirtschaftsweg zwischen der Freiherr-von-Grechtler-Straße und der Brunnenstraße. Auf der Ostseite bildet die Verlängerung der Johann-Peter-Hebel-Straße die Bebauungsgrenze. Die Südgrenze des Gebietes bildet der vorhandene Selzengraben, wobei die über den Graben hinausgehenden Renaturierungsflächen, in den Bebauungsplan eingebunden werden. Die Grundstücke Lgb. Nr. 7054 und 7055 südlich des Selzengrabens werden in den Bebauungsplan einbezogen, da diese Flächen als Ausgleichsflächen und Bolzplatzfläche dienen.

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.3.1996.

Der Bebauungsplan "Selzen III" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (Vgl. § 12 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung (und dem Grünordnungsplan) beim Bürgermeisteramt Kippenheim -Bauamt-, Zimmer 12, 77971 Kippenheim, Untere Hauptstraße 4, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO bezeichnete Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abdeckung bei diesem Bebauungsplan sind nach § 215 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und
- Mängel der Abdeckung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches über die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (vgl. § 44 Abs. 1 und 2 BauGB) im Falle der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und auf das nach § 44 Abs. 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Kippenheim, den 26. April 1996

Bürgermeisteramt Kippenheim

Gemeinde Kippenheim
Ortenaukreis

SATZUNG

über den Bebauungsplan " Selzen III " in Kippenheim

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I. S. 3486), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. November 1993 (GBl. S. 657) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim in seiner Sitzung am...25.3.1996.....den Bebauungsplan „Selzen III“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil, Plan 1 (§ 2 Ziffer a dieser Satzung).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Anlage 2 Zeichnerischer Teil, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BauGB enthält, Maßstab 1:500
- b) Anlage 3 Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

- c) Anlage 1 Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Vorschriften des Bebauungsplanes 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
..25.. März 1996.....wird bestätigt

Ausgefertigt,
Kippenheim, den 25. März 1996



Für den Gemeinderat:

Willi Mathis

Willi Mathis
Bürgermeister

GEMEINDE KIPPENHEIM / ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN „SELZEN III“

BEGRÜNDUNG

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim ist das Gebiet „SELZEN“, südlich der vorhandenen Bebauung von Kippenheim, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bereits im Jahre 1984 bestand die Absicht, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Damals diente jedoch der Tiefbrunnen „Selzen“ noch als Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde. Zunächst mußte deshalb die Neuerschließung einer Wassergewinnungsstelle als Ersatz für den bisherigen Tiefbrunnen im Gewann „Selzen“ erfolgen. Die Inbetriebnahme des neuen Tiefbrunnens im nördöstlichen Bereich von Kippenheim ist Ende 1994 erfolgt.

Das Bebauungsplangebiet „SELZEN III“ war aufgrund der bis 1994 vorhandenen Wassergewinnungsanlage als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Das Wasserschutzgebiet „Selzen“ wurde mit der Inbetriebnahme des neuen Tiefbrunnens aufgehoben.

Im Jahre 1994 wurde das Bebauungsplanverfahren wieder aufgegriffen und zunächst ein Bebauungsplanentwurf für das gesamte Gebiet entwickelt. Nunmehr hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11. September 1995 beschlossen, das gesamte Gebiet aufzuteilen und vier Bebauungspläne zu entwickeln.

Damit kann die Gemeinde flexibel, je nach Bedarf den entsprechenden Erfordernissen und der Finanzierungsmöglichkeiten der Erschließung, das Bebauungsplanverfahren vorantreiben und die Durchführung der Umlegung und Erschließung in die Wege leiten.

In der Sitzung vom 11. September 1995 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Selzen III“ beschlossen.

Die Abgrenzung des Gebietes erfolgte aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten. Auf der Westseite bildet die vorhandene Bebauung des Bebauungsgebietes „Selzen II“ die Bebauungsgrenze. Auf der Nordseite liegt die Bebauungsgrenze am vorhandenen Wirtschaftsweg zwischen der Freiherr-von-Grechtler-Straße und der Brunnenstraße. Auf der Ostseite bildet die Verlängerung der Johann-Peter-Hebel-Straße die Bebauungsgrenze. Die Südgrenze des Gebietes bildet der vorhandene Selzengraben, wobei die über den Graben hinausgehenden Renaturierungsflächen, in den Bebauungsplan eingebunden werden. Die Grundstücke Lgb.Nr. 7054 und 7055 südlich des Selzengrabens werden in den Bebauungsplan einbezogen, da diese Flächen als Ausgleichsflächen und Bolzplatzfläche dienen.

Die Verlegung des Bolzplatzes in diesen Bereich wird damit begründet, damit der Bolzplatz in der Mitte der Gesamtbebauung „Selzen“ liegt (Bebauungspläne Selzen II, Selzen III, Brunnenstraße, Brunnenstraße-Süd) und aufgrund der zentralen Lage eine hohe Akzeptanz findet. Die Einbeziehung des Grundstücks Lgb. Nr. 7054 als Ausgleichsfläche erfolgt deshalb, weil dieses Grundstück bereits mit einzelnen Obstbäumen bepflanzt ist und eine Aufwertung erfahren soll.

Diese Abgrenzung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 17.600 m² Baugebiet plus 6.800 m² Grün- bzw. Ausgleichsflächen. Die mit 3.400 m² anteiligen öffentlichen Straßen-, Wege- und Grünflächen ergeben einen Flächenanteil von 19,3 %. Als reine Wohnbaufläche verbleiben demnach netto 14.200 m².

Bei einer mittleren Bauplatzgröße von 570 m² ergeben sich aus dem Gesamtgebiet 26 Bauplätze. Die Bebauung ist in 1 ½ geschossiger Bauweise mit maximal 3 Wohneinheiten vorgesehen.

Legt man im Mittel 2,25 Wohneinheiten und pro Einheit 2,75 Einwohner zugrunde, so beläuft sich die Zahl der anzusiedelnden Einwohner auf

$$26 \text{ Bauplätze} \times 2,25 \text{ Einheiten/Bauplatz} \times 2,75 \text{ Einwohner/Einheit} = \mathbf{126 \text{ Einwohner.}}$$

Die flächenbezogene Einwohnerdichte beträgt:

$$126 \text{ Einwohner} : 1,42 \text{ ha} = \mathbf{88 \text{ Einwohner/ha.}}$$

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Anbindung des Gebietes an die vorhandene Bernhard-von-Clairvaux-Straße im südwestlichen Bereich und die Johann-Peter-Hebel-Straße sowie die Verlängerung der Brunnenstraße im nordöstlichen Bereich. Die innere Erschließung erfolgt durch zwei Wohnstichstraßen. Der Straßenausbau des Gebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Ein im Bebauungsplan eingearbeiteter, mit textlichen Festsetzungen ausgestatteter Grünordnungsplan beinhaltet die Festlegungen hinsichtlich der Arten und Standorte von Gehölzen und sonstigem Bewuchs.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist durch die Aufstellung eines Wasserversorgungs- und Entwässerungsteilentwurfes sicherzustellen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Anbindung an das in den benachbarten Ortsstraßen vorhandene öffentliche Leitungsnetz.

Hinsichtlich der Entwässerung sind bereits im Zuge des Teilentwurfs „Mühlenpfad III“ die überplanten Flächen des Geltungsbereiches in die damaligen Berechnungen mit einbezogen, das heißt, eine Rahmenplanung ist schon vorhanden.

Der mittlere sowie der maximale historische Grundwasserstand sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) eingetragen.

Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Erschließung, für die Bebauung und für erforderlich werdende bodenordnende Maßnahmen.

Auf die den Bebauungsvorschriften angefügten textlichen Festsetzungen zur Grünordnung nebst deren Begründung wird hingewiesen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist zum Schutz gegen die vorhandene Spiel- und Erholungsfläche im Bebauungsplangebiet „Johann-Peter-Hebel-Straße - West“ ein 6 m breiter und ca. 2,50 m hoher zu bepflanzender Lärmschutzwall vorgesehen.

Im Plangebiet besteht im nördlichen Bereich der Grundstücke Lgb.Nr.6991 - 6994 ein Bolzplatz. Im Hinblick auf zu erwartende Lärmbelastigungen bei der Nutzung dieses Bolzplatzes auf die künftige umgebende Wohnbebauung soll dieser Bolzplatz verlegt werden. Als Standort für die Verlegung des Bolzplatzes wird das Grundstück Lgb.Nr.7055 südlich des Selzengrabens ausgewiesen.

Als Ausgleichsfläche gemäß § 8a Naturschutzgesetz dient die Fläche I (Vorrangfläche zur Pflege und Entwicklung der Landschaft) und die Fläche II auf den Grundstücken Lgb.Nr.7054 und 7055 (Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft). Die Ausgleichsflächen dienen u.a. auch als Ausgleichsflächen für das Bebauungsplangebiet „Johann-Peter-Hebel-Straße - West“.

Die überschlägig ermittelten Kosten zur Erschließung der Planungsfläche belaufen sich auf:

1. Straßen- und öffentliche Grünflächen	600 000.-- DM
2. Entwässerungsanlagen	250 000.-- DM
3. Wasserversorgungseinrichtungen	50 000.-- DM
4. Sonstiges und Abrundung	50 000.-- DM
	<hr/>
Summe	950 000.-- DM
	<hr/> <hr/>

Kippenheim, den 25. März 1996

W.M. 

Willi Mathis
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

25. März 96

Offenburg, den 17. APR. 1996
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature in blue ink]

Bebauungsplan Selzen III, Kippenheim

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit 25 BauGB

An der Grabenböschung ist der naturnahe Gehölzbestand weitmöglichst zu erhalten und abschnittsweise mit Bäumen und Sträuchern folgender Arten zu ergänzen (Pflanzung in Höhe der Mittelwasserlinie):

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix viminalis	Korbweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Schneeball

Die Wiesenflächen an der Böschung sind durch einmalige Mahd/pro Jahr zu erhalten.

Zusätzlich zu den vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wird der Grabenbereich aufgeweitet und mit Stillwasserbereichen und Verlandungszonen versehen.

Der Aufbau durchgehender Gewässerrandstreifen in Verbindung mit der Schaffung von Stillwasserzonen und wechselfeuchten Bereichen wertet den bestehenden Graben deutlich auf.

Zur Verbesserung der Wasserführung im Graben sind die Überläufe der grundstückseigenen Zisternen an das Grabensystem anzuschliessen.

Die als Ausgleichsfläche vorgesehenen Ackerflächen Flurstücknummer 7054 und 7055 sind als extensive Streuobstwiesen aufzubauen.

Zur Verwendung gelangen lokale Obstsorten von auf der Gemarkung Kippenheim vorhandenen Streuobstwiesen.

Die extensiven Grünflächen einschließlich der Randbereiche zum Bolzplatz sind im Abstand von zwei Jahren einmal Ende September zu mähen.

Weitere pflegende Eingriffe erfolgen nicht.

Das Ausbringen von Düngemitteln bzw. Spritzmitteln im Bereich öffentlicher Flächen hat grundsätzlich zu unterbleiben.

2. BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschliessen (DIN 18920).

3. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

Pflanzgebot auf Privatgelände

In Privatgärten ist je angefangene 150 m² Gartenfläche ein Hochstammobstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Falls Obstbäume gefällt werden, sind als Ersatz Obstbaumhochstämme oder Juglans regia (Nußbaum) zu pflanzen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 73 (1) Nr. 5 LBO

KFZ Stellplätze sind nur im Vorgarten oder im Bauwuch zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasenspflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decken). Die privaten Freiflächen sind zu begrünen. Befestigte Terrassen und Wege sind zulässig.

Hinweise und Empfehlung

Für das Gesamtgebiet wird die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Gewinnung von Brauchwasser vorgeschrieben, in Abhängigkeit der Anteile befestigter Flächen auf dem Grundstück. Als Berechnungsgrundlage gilt je 100 m² nichtbegrünter Fläche ein Wasserspeichervolumen von 2 m³ als offene Teichfläche oder Zisterne.

W B A O F F E N B U R G

M E R K B L A T T "BEBAUUNGSPLAN" (Stand Dezember 1992)

- Hinweise für den Planungsträger -

Grundsätzliche Forderungen der Wasser- und Abfallwirtschaft
und des Bodenschutzes

I. WASSERBAU

I.1 Bauen in Überschwemmungsgebieten

In Überschwemmungsgebieten besteht grundsätzlich ein Bauverbot.
Dies gilt auch für natürliche, d.h. nicht durch Rechtsverordnung
festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Rechtsgrundlage: § 6 LPlG,
Rechtsverordnung Überschwemmungsgebiet

I.2 Bauliche Maßnahmen am Gewässer

Für bauliche Maßnahmen am Gewässer, Gewässerverlegungen usw.
sind unter Berücksichtigung des Wasserbaumerkblattes die ent-
sprechenden wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlage: § 31 WHG
§ 76 WG

Grundsätzlich abzulehnen sind dabei:

- Gewässerverlegungen
Davon ausgenommen sind Gewässerverlegungen zur Wiederherstel-
lung der natürlichen Lage und zur ökologischen Verbesserung
des Gewässers.
- Verdolungen
Um ein späteres Wiederöffnen bestehender Dolen nicht für alle
Zeit auszuschließen, kann weiteren Überbauungen, die gemäß §
76 WG genehmigungspflichtig wären, nicht zugestimmt werden.

Sofern ein Bebauungsplan Maßnahmen enthält, die einer wasser-
rechtlichen Genehmigung bedürfen, so kann diesem nicht vor Ab-
schluß des entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens zuge-
stimmt werden. Wasserrechtliche Verfahren sollen deshalb früh-
zeitig beantragt werden.

I.3 Bauen an Gewässern

Bei Gewässern I. Ordnung ist beidseitig ein Streifen von mindestens 6 m, bei Gewässern II. Ordnung von mindestens 4 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers (bei Dammsystemen vom landseitigen Dammfuß), von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hierzu gehören auch Anlagen, wie z.B. Garagen, Gartenhütten, feste Zäune, Parkplätze usw.. Die Festlegung des Mindestabstandes muß im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse erfolgen. Darüber hinaus sollte gemäß dem "Gesamtkonzept Naturschutz und Landschaftspflege" des Landes vom 05.06.1989 bei allen Gewässern ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 - 10 m Breite vorgesehen und zur ökologischen Verbesserung der Gewässer gestaltet werden.

Rechtsgrundlage: Wasserbaumerkblatt
Gesamtkonzept Naturschutz und
Landschaftspflege des Landes

I.4 Abflußverschärfung durch Versiegelung

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen oder einer starken Verdichtung vorhandener Bebauung kann es zu einer wesentlichen Abflußverschärfung in dem als Vorfluter dienenden Gewässer kommen. Dies muß im Einzelfall jeweils überprüft werden. Entsprechende hydrologische/hydraulische Nachweise sind gegebenenfalls frühzeitig zu erbringen.

Sofern die Neuerschließung der maßgebende Grund für eine evtl. zu fordernde Rückhaltung ist, ist die Rückhaltung grundsätzlich vor der Einleitung des (vorbehandelten) Abwassers in das Gewässer zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 3a Ziff. 2 WG

II. GRUNDWASSERSCHUTZ

II.1 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden. Mögliche Einflüsse sind:

- Grundwasserabsenkung während der Bauzeit
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzugs durch undichte Kanalisationsleitungen
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzugs durch nicht dauerhaft dichte Kellergeschosse. Diese werden erfahrungsgemäß durch den nachträglichen Einbau von Dränagen und Pumpen trocken gehalten.
- Erhöhung der Schadstofffracht durch Fremdwasser in der Kanalisation
- Erhöhte Gefahr der Grundwasserverunreinigung während der Bauzeit aufgrund des Fehlens der das Grundwasser schützenden Deckschicht
- Gefahr der Schadstoffbelastung des Grundwassers durch Bodeninjektionen
- Ständige Gefahr der Grundwasserverunreinigung bei unvollständiger, unsachgemäßer Wiederherstellung der Deckschicht im Baubereich
- Gefahr durch Unfälle beim Umgang und bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Leckagen, Überfüllung von Tanks)
- Störung des GW-Abflusses (Aufstau, Umleitung)
- Verminderte Infiltration von Grundwasser in Oberflächengewässer zu Niedrigwasserzeiten infolge des Verlustes an Speichervolumen

Die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde unumgänglich machen.

Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist diese Zustimmung in der Regel mit Bedingungen verbunden, um die negativen Einflüsse auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Auffüllen des Baugebiets (Massenausgleich), Fundamentoberkante über dem mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung).

Sollte auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, so können noch zusätzliche Bedingungen erforderlich sein (z.B. Einbau von Kiespackungen). In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3, Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

II.2 Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der GW-Neubildung und des HW-Schutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflußbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Rechtsgrundlage: § 4, Abs.2 BodSchG
§ 3a WG

Zur Förderung der GW-Neubildung sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Straßenbreite möglichst gering halten
- Gehwege nur auf einer Straßenseite anlegen
- Garagen in Straßennähe anzuordnen, um die Zufahrt möglichst gering zu halten
- nicht gewerblich genutzte Zufahrten, Stellplätze und Höflflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit größeren Fugen befestigen
- Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung in Regentonnen sammeln
- Einführung einer Versiegelungszahl in der Bauleitplanung

Diese zur Reduzierung des Versiegelungsgrades dienenden Maßnahmen wirken auch einer Beschleunigung des Oberflächenabflusses entgegen.

Rechtsgrundlage: § 3a, Abs. 2 und 3, WG

Zur Sicherung der GW-Neubildung sind Versickerungen unter den in folgender Tabelle aufgeführten Randbedingungen möglich.

Versickerung von Niederschlagswasser bei Neuerschließungen

Erstellt: WBA Offenburg ; Stand November 1992

>>> Zunahme der Unfallgefahr durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen >>>

Gebietsart	Wohngebiet und ähnliche Gebiete	Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet
Nieder-schlagswasser von		
Dachflächen	kann grundsätzlich flächenhaft (und erlaubnisfrei) versickert werden, falls keine flächenhafte Versickerung möglich ist, kann eine erlaubnispflichtige gezielte Versickerung zugelassen werden. Diese soll i. d. R. Bestandteil des öffentlichen Entwässerungsnetzes sein.	
Hofflächen und	unbedenklicher Nutzung	Siehe Dachflächen im Wohngebiet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, daß kein Wasser von bedenklichen Flächen auf unbedenkliche Flächen gelangt, deren Niederschlagswasser versickert wird.
Stellplätze mit	bedenklicher Nutzung	Es gilt der Grundsatz der Regenwasserbehandlung mit der Vorsehung von entsprechenden Flächen
sonstige Flächen (Straßen und Gehwege)	Das Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.	Es gilt der Grundsatz der Regenwasserbehandlung mit der Vorsehung von entsprechenden Flächen

Bemerkungen: Versickerungsvorhaben in anderen Gebieten oder in bereits bebauten Gebieten müssen im Einzelfall vom WBA geprüft werden. Gezielte Versickerungen sind grundsätzlich erlaubnispflichtig !!

Innerhalb von Wasserschutzgebieten sind gezielte Versickerungen verboten; die jeweiligen Rechtsverordnungen sind zu beachten
In Zone III kann die flächenhafte Versickerung zugelassen werden (Zone IIIA nur bei günstiger Untergrundbeschaffenheit)

Bei sämtlichen Versickerungsvorhaben ist das ATV Arbeitsblatt A138 zu beachten.

Begriffsbestimmungen zu vorgenannter Tabelle:

Flächenhafte Versickerung ist die offene Versickerung ohne Aufstau oder Speicherung von Niederschlagswasser auf durchlässig befestigten Oberflächen (Rasengittersteine, durchlässige Pflasterungen) oder

die Versickerung in Randbereichen geneigter, undurchlässiger Flächen (Wege, Stellplätze) auch in Mulden.

Gezielte Versickerung ist Versickerung von Niederschlagswasser in einem kiesgefüllten Graben, Rigole (mittels Sickerrohr oder Versickerungsschacht).

Gezielte Versickerungen bergen die Gefahr, daß Verschmutzungen der entwässerten Flächen unmittelbar in den Grundwasserleiter gelangen. Sie sind deshalb nur bei günstiger Deckschicht zulässig. Günstige Grundwasserüberdeckungen liegen vor, wenn die folgenden Voraussetzungen gegeben sind:

Mächtigkeit der Deckschicht	Deckschicht
> 1,0 m	Schluff
> 2,5 m	Feinsand, bindiger Sand
> 4,0 m	Mittel-, Grobsand, kiesiger Sand

Bedenkliche Flächen: Z.B. Straßen, Umschlagflächen, Speditionshöfe.

Unbedenkliche Flächen: Z.B. Dachflächen, Hofflächen in Wohnbereichen, Kfz-Stellplätze.

III. WASSERVERSORGUNG

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen. Die Wasserversorgungsanlage bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauGB
§ 43 WG

Das Rohrnetz im Baugebiet ist so zu bemessen, daß im Hinblick auf die zu erwartenden Bedarfsmengen auch eine Brandwassermenge von mind. 13,3 l/s aus 2 benachbarten Hydranten entnommen werden kann. An keiner Stelle des Rohrnetzes darf der Betriebsdruck hierbei 15 m WS unterschreiten. Hauptleitungen unter 100 mm Durchmesser dürfen nicht verlegt werden. Zweckmäßig wird das Baugebiet durch eine Ringleitung erschlossen.

IV. ABWASSERBESEITIGUNG

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

Rechtsgrundlage §§ 7, 18a, 18b WHG
§§ 45a, 45b, 45d, 45e WG

V. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

In Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten gelten zusätzliche Anforderungen und Einschränkungen durch die jeweilige Rechtsverordnung. Alle baulichen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in solchen Gebieten bedürfen der Beurteilung durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg im jeweiligen Einzelfall.

Rechtsgrundlagen: §§ 19g ff WHG
§ 25 WG

VI. ABFALLWIRTSCHAFT

VI.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie gegebenenfalls zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

VI.2 Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingsmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

Rechtsgrundlagen: §§ 22, 26 und 34 WHG
§ 1a, § 1, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LAbfG
AbfRestÜberwV
Abfallsatzung des Ortenaukreises

VII. BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

VII.1 Umgang mit dem Boden

Bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Rechtsgrundlage: § 4, Abs.2 BodSchG

VII.2 Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen

Altlasten, Altstandorte und Bodenbelastungen sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Die Überbauung von Altlasten ist grundsätzlich abzulehnen. Einer Überbauung kann nur dann zugestimmt werden, wenn sich entweder bei der weitergehenden Erkundung der Anfangsgefahrenverdacht nicht bestätigt, die Altlast aus der Altlastendatei ausgeschieden werden kann oder aber eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte Sicherung bzw. Sanierung dieser Fläche stattgefunden hat.

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 der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Rechtsgrundlage: § 9, Abs. 5 Nr. 3 BauGB
§§ 22 - 27 LAbfG

Zugehörig zur Satzung vom

25. März 96

Offenburg, den 17. APR. 1996
Landratsamt Ortenaukreis



hi

Begründung der grünordnerischen Festsetzungen zu den Bebauungsplänen Johann-Peter-Hebel-Straße West, Selzen III, Brunnenstraße-Süd in Kippenheim

Die Gemeinde Kippenheim beabsichtigt, im Gewann Selzen am südwestlichen Ortsrand von Kippenheim Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Mit der vorgesehenen Bebauung soll die vorhandene Lücke am südlichen Ortsrand geschlossen werden.

Bei den zur Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich im wesentlichen um eine derzeit als Spiel- und Erholungsfläche genutzte öffentliche Grünfläche zwischen Brunnenstraße und Johann-Peter-Hebel-Straße sowie um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen im Gewann Selzen.

1. BESTAND:

Die im nördlichen Bereich des Plangebiets liegende Spiel- und Erholungsfläche ist derzeit geprägt durch heterogenen Vegetationsbestand der in seinem Artenspektrum deutliche Bezüge zur umgebenden siedlungstypischen Vegetation aufweist.

Im Areal befinden sich derzeit noch der intakte Tiefbrunnen der Gemeinde Kippenheim, mehrere Kleingärten sowie ein Teilbereich als öffentlicher Spielplatz.

Das Gewann Selzen ist geprägt durch kleinstrukturierte Pacht- und Eigentumsverhältnisse, die im Laufe einer extensivierten Nutzung den Wechsel von offenen Ackerflächen zu extensiven Grünlandstreifen begünstigt haben. Einige Grundstücksstreifen sind besetzt mit Kleingartenhütten und werden auch dementsprechend genutzt.

In Zuordnung zum öffentlichen Spielplatz an der Johann-Peter-Hebel-Straße befindet sich derzeit ein Bolzplatz.

Das Gebiet wird an seiner Südseite begrenzt durch einen offenen Graben, der Niederschlagswasser vom Baugebiet östlich der Hauptstraße offen abführt.

2. EINGRIFFSBEWERTUNG:

Durch die vorgesehene Bebauung werden die derzeitigen Nutzungsmuster nachhaltig verändert.

Im Bereich des Bebauungsplans Johann-Peter-Hebel-Straße West soll der nördliche Teil des Areals bebaut werden, der südliche Teil bleibt als öffentliche Spiel- und Erholungsfläche erhalten.

Für den Bereich des Bebauungsplans Selzen III ist eine vollständige Umnutzung der derzeit bestehende Acker- und Wiesenflächen vorgesehen. Der bestehende Bolzplatz soll nach Süden ausgelagert werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Brunnenstraße-Süd ist für den westlichen Teil die vollständige Umnutzung des Areals in Bauflächen vorgesehen. Der östliche Teil bleibt in seinem Bestand als mit Obstbäumen überstellte Grünfläche erhalten.

3. EINGRIFFSAUSGLEICH

Entsprechend § 8 a BNatSG ist im Rahmen der Bauleitplanung ein vorgesehener Eingriff in Natur und Landschaft zu prüfen. Findet ein entsprechender Eingriff in Natur und Landschaft statt, ist der Eingriff entsprechend auszugleichen.

Bedingt durch den engen räumlichen Zusammenhang der drei Bebauungspläne wurde die Eingriffsbewertung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Gesamtkonzeption ermittelt. Die Vorgehensweise wird durch die ursprünglich vorgesehene Darstellung der Maßnahmen in einem Bebauungsplan erleichtert.

Folgende Maßnahmen sind im einzelnen vorgesehen.

Babauungsplan Johann-Peter-Hebel-Straße West

Die südlich des Baufelds verbleibende Spiel- und Erholungsfläche wird gesamthaft extensiviert. Die vorhandenen Nutzungen Kleingarten bzw. Tiefbrunnen entfallen.

Lediglich in der Südwestecke der Fläche bleibt ein Teilbereich als Kinderspielplatz erhalten.

Langfristig ist eine Umstrukturierung des heterogenen Vegetationsbestandes angestrebt, die vorhandenen Exoten werden bei Abgängigkeit entnommen und durch standortgerechte Gehölze der in den textlichen Festsetzungen vorgegebenen Auswahlliste ersetzt.

Die bestehenden Rasenflächen werden schrittweise in extensive Wiesenflächen umstrukturiert. Die Mahd erfolgt im Endzustand nur noch einmal alle zwei Jahre.

Durch die vorgesehenen Extensivierungsmaßnahmen und die Umstrukturierung des Gehölzbestandes in standortgerechte Gesellschaften entsteht langfristig ein verwilderter Park mit einem differenzierten Angebot an ökologischen Nischen.

Die verbleibende Restnutzung des ebenfalls extensivierten Kinderspielplatzes stört in diesem Zusammenhang nicht.

Der geplante Lärmschutzwall wird durch die Art der vorgesehenen Bepflanzung in das Konzept einbezogen.

Die entstehende Vielfalt unterschiedlicher Vegetationsmosaike führt insgesamt zu einer höheren ökologischen Wertigkeit auf kleinerer Fläche.

Bebauungsplan Selzen III

Insgesamt stellt der Bebauungsplan Selzen III den flächenmäßig stärksten Eingriff in den vorhandenen Bestand dar.

Um den erforderlichen Eingriffsausgleich herzustellen, sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der vorhandene Graben an der Südgrenze des Bebauungsplangebietes wird renaturiert. Es werden beidseitig breite Gewässerschutzstreifen angelegt, die die vollständige naturnahe Umgestaltung des Uferbereiches ermöglichen.

Der vorhandene Graben dient derzeit der Abführung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet Mühlenpfad 3. Er ist deshalb nur teilweise wasserführend. Die Wasserqualität entspricht der Qualität der anfallenden Oberflächenwässer.

Die Anlage von Stillwasserbereichen und die Aufwertung des Grabenprofils verzögert die Abflußgeschwindigkeit und erhöht die Wasserrückhaltung.

Die entstehenden wechselfeuchten Zonen sind von hohem ökologischem Wert.

Die Wasserführung des Grabens wird durch die hinzukommende Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gebiet Selzen III zusätzlich verbessert.

Die Anlage von Stillwasserbereichen und wechselfeuchten Zonen sowie die extensive Behandlung der Uferrandstreifen mit Anlage von Galeriestreifen verbessert das floristische und faunistische Potential entscheidend.

Als Mosaikelement zur Biotopvernetzung werden gleichzeitig die Flurstücke 7054 und 7055 aus der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und extensiviert.

Dabei ist die Anlage von ortstypischen Streuobstwiesen bindend.

Bebauungsplan Brunnenstraße-Süd

Im Bereich des Bebauungsplanes Brunnenstraße-Süd bleiben die östlichen Flurstücke 6969 und 6969/1 als Grünflächen erhalten. Der westliche Teil des Areals wird einer Bebauung zugeführt.

Hierbei wird der derzeitige Bestand wesentlich verändert.

Zur Herstellung eines sinnfälligen Biotopverbundes ist es vorgesehen, am südlichen Rand des Baugebietes die in Selzen III begonnenen Maßnahmen zur Renaturierung des vorhandenen Grabens fortzusetzen und über das Flurstück Nr. 7075 hinaus nach Süden zu verlängern. Der neben dem vorgesehenen Gewässerrandstreifen bei Flurstück 7075 verbleibende Restanteil des Grundstückes wird analog zu den Flächen 7054 und 7055 beim Bebauungsplan Selzen III mit extensiver Gründlandnutzung in Verbindung mit Streuobst vorgenommen.

Bei der Ausformung der Gewässerführung wird der vorhandene Streuobstbestand berücksichtigt und in seiner Gesamtheit erhalten. Ergänzungspflanzungen dienen der Auffüllung von Lücken und als Ersatz für abgängige Exemplare.

Langfristig soll im Übergangsbereich zwischen Gewässerrandstreifen und extensiven Wiesenflächen ein artenreicher Hochstaudensaum entstehen.

4. BEWERTUNG DER VORGESEHENEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Entsprechend § 8 a BNatSG ist der vorgesehene Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darzulegen.

Bisher gibt es in Baden-Württemberg keine verbindlichen methodischen Vorgaben für Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose.

Eine Bewertung des Eingriffsausgleichs kann demnach nur verbal argumentativ erfolgen.

Hilfsweise wurde im vorliegenden Fall die Bewertungsliste der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz von 1989 (Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung") zugrunde gelegt. Hierbei werden die Flächen in ihrem Bestand und in ihrem zukünftigen Erscheinungsbild ermittelt und mit Wertungszahlen zwischen 0,0 und 1,0 bewertet.

Ist die entsprechende Bewertung erfolgt, wird aus den Bewertungszahlen: Bestand zur Planung der Quotient gebildet.

Ist der Quotient $\leq 1,00$ ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.

Ist der Quotient $\geq 1,00$ ist der Eingriffsausgleich nicht vollständig erfolgt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Quotient von 0,0994. Dies entspricht bei der vorliegenden Differenz (22.661 zu 20.611) einer zusätzlich zu extensivierenden Fläche von ca. 2.900 m² x 0,7 (Bewertungszahl Streuobst mit extensiver Grünlandnutzung).

Vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheit bei der Zuordnung und Inwertsetzung der einzelnen Flächen und ihrer Kennzahlen sowie der zusätzlich im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Entsiegelung ist insgesamt der Eingriff jedoch als ausgeglichen anzusehen.

Anlagen

Ökologische Bilanz der drei Bebauungspläne

Zusammenfassende Wertung

Kostenübersicht

Biotoptypenbewertung

Ökologische Bilanz B-Plan Johann-Peter-Hebel-Straße, Kippenheim

Bestehende Flächen

Gesamtfläche: 10.700

Öffentliche Grünfläche	8.700 m ² x 0,5	4.350
Brachfläche extensiv	1.200 m ² x 0,7	840
Kleingärten	670 m ² x 0,3	201
Wege	130 m ² x 0,0	<u>-----</u>
		5.391

Flächen neu B-Plan Johann-Peter-Hebel-Straße

Gesamtfläche: 10.700

Bebaute Fläche	1.274 m ² x 0,0	
Verkehrsfläche	460 m ² x 0,0	
private Grünfläche	2.366 m ² x 0,4	946
öffentlich Grünfläche extensiv	6.600 m ² x 0,8	<u>5.280</u>
		6.226

Ökologische Bilanz B-Plan Selzen III, Kippenheim

Bestehende Flächen

Gesamtfläche: 24.400

Grünland extensiv	10.440 m ² x 0,7	7.308
Bolzplatz	1.920 m ² x 0,5	960
Acker	11.290 m ² x 0,3	3.387
Graben	750 m ² x 0,7	<u>525</u>
		12.180

Flächen neu B-Plan Selzen III

Gesamtfläche: 24.400

Bebaute Fläche	5.135 m ² x 0,0	
Verkehrsfläche	2.490 m ² x 0,0	
private Grünfläche	8.885 m ² x 0,4	3.554
öffentliche Grünflächen	1.090 m ² x 0,4	436
Sukzessionsfläche		
Graben und Hochstauden	1.800 m ² x 0,8	1.440
Streuobst extensiv	5.000 m ² x 0,8	<u>4.000</u>
		9.430

Ökologische Bilanz B-Plan Brunnenstraße-Süd, Kippenheim

Bestehende Flächen

Gesamtfläche: 11.200

Grünland	3.050 m ² x 0,7	2.135
Graben	780 m ² x 0,7	546
Acker	7.370 m ² x 0,3	<u>2.211</u>
		4.892

Flächen neu B-Plan Brunnenstraße-Süd

Gesamtflächen: 11.200 m²

Bebaute Fläche	1.655 m ² x 0,0	
Verkehrsfläche	1.520 m ² x 0,0	
private Grünfläche	3.075 m ² x 0,4	1.230
private Grünfläche extensiv genutzt	1.900 m ² x 0,7	1.330
Fläche mit Festsetzung zur Pflanzung zum Erhalt der Landschaft	3.050 m ² x 0,7	<u>2.135</u>
		4.695

Zusammenfassende Wertung nach Wertungszahlen der Bezirksregierung
Rheinland-Pfalz

	Bestand	Planung
Johann-Peter-Hebel-Straße	5.391	6.226
Selzen III	12.318	9.690
Brunnenstraße-Süd	<u>4.892</u>	<u>4.695</u>
Gesamt	22.661	20.611

Quotient aus $\frac{\text{Bestand}}{\text{Planung}}$ 1,09946

Ist der Quotient $\leq 1,00$ kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Ist der Quotient $\geq 1,00$ ist der Eingriffsausgleich nicht erfolgt.

Das Maß der Abweichung beträgt bei vorliegender Bewertung 0,09946 Punkte.

In Anbetracht der geringfügigen Abweichung ist der Eingriff insgesamt als ausgeglichen zu betrachten.

Darüberhinaus wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß pro 100 m² nichtbe-grünter Fläche auf den Grundstücken ein Wasserspeicher von 2 m³ als offene Teichfläche oder Zisterne vorzusehen ist.

Diese Maßnahme ist ergänzend zu den vorgesehenen Maßnahmen zu werten, ohne daß die Maßnahme in der Bilanz gesondert ausgewiesen ist.

Kostenberechnung

für

Maßnahmen nach § 8 a NatschG

1.	Extensivierung der vorhandenen Grünanlage im Bebauungsgebiet "Johann-Peter-Hebel-Straße - West" Ergänzung des Baumbestandes mit standortgerechten Bäumen. Einzelne Bäume sind herauszunehmen und mit standortgerechten zu ersetzen.	5.000,-- DM
2.	Grunderwerb für Streuobstwiese Lgb.Nr. 7054 Anteil Lgb. Nr. 7055 3.800 qm x 8,-- DM/qm	30.400,-- DM
3.	Anlage der Streuobstwiese ca. 150 Obstbäume à 40,-- DM und Pflanzung	10.000,-- DM
4.	Grunderwerb für Bachrenaturierung Selzen III = 1.500 qm à 8,-- DM Brunnenstraße Süd = 1.200 qm à 8,-- DM Lgb. Nr. 7075 = 1.650 qm à 8,-- DM	34.800,-- DM
5.	Bachrenaturierung mit Neuanlage des Bachbettes 400 lfd. Meter à 12,-- DM/lfd. Meter	4.800,-- DM
6.	Anpflanzung der Renaturierungsfläche 4.350 qm Gesamtfläche, pro qm = 3 Pflanzen, Pflanze à 2,-- DM	26.100,-- DM
	Gesamt =====	<hr/> 111.100,-- DM =====

...

Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Baugebiete

Gesamtwohnbaufläche

Johann-Peter-Hebel-Straße - West	3.640 qm
Selzen III	14.200 qm
Brunnenstraße - Süd	4.730 qm
	<u>22.570 qm</u>
	=====

Gesamtkosten	111.100,-- DM	
	-----	= 4,92 DM/qm
Gesamtfläche	22.570 qm	=====

Somit:

Johann-Peter-Hebel-Straße - West	
3.640 qm x 4,92 DM/qm	= 17.908,80 DM
Selzen III	
14.200 qm x 4,92 DM/qm	= 69.864,-- DM
Brunnenstraße - Süd	
4.730 qm x 4,92 DM/qm	= 23.271,60 DM

Biotoptypen		Wertungsrahmen
1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke / Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen / Rasengitterflächen/ Übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen / Rebflächen	0,3
5.	Extensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6.	Gartenflächen / Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen / Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand / extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11.	Flächen mit Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; (gemäß § 9 (1), Ziffern 20 und 25BauGB)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen / Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub-Mischwald / Laub-Nadelwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume / Baumgruppen / Alleen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereilich genutzte Teiche / Freizeitgewässer	0,4

24. Biotopflächen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht,
hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder,
Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.) 1,0

Quelle: Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz "Landschaftsplanung in der
Bauleitplanung"
(Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, 1989)

NR	ART (SP)	STAMMUMFANG (Cm)	KRONE Ø (Cm)	HÖHE	BEURTEILUNG	BEW.
1	Prunus serrulata 'Kanzan'		3	7		
2	Betula pendula		4	10	(5 St.)	
3	Apfel		10	9		
4	Abies nordmanniana					
5	Tilia cordata		4	6		
6	Thuja occidentalis		4	7		
7	Prunus padus ?		8	8		
8	Syringa vulgaris		3	4		
9	Platanus acerifolia					
10	" "					
11	Prunus					
12	"					
13	Platanus acerifolia					
14	Fagus silvatica 'Pendula'					
15	Abies nordmanniana					
16	" "					
17	Malus sargentii		4	5		
18	Prunus					
19	Sorbus aucuparia		3	5		
20	Platanus acerifolia					
21	Prunus					
22	Fagus silvatica 'Pendula'					
23	Tilia cordata		4	6		
24	Betula pendula		5	12	2-stämmig	
25	Platanus acerifolia		8	12		
26	Betula pendula		5	12	2-stämmig	
27	" "		"	"	"	
28	Platanus acerifolia		8	12		
29	Sorbus aucuparia					
30	Alnus glutinosa			12	dichte Gruppe, Abst. 1-3m	
31	Betula pendula			12		
32	Fraxinus excelsior			10		
33	Alnus incana			10	Reihe, Abst. 2 m	
34	Larix decidua					
35	Betula pendula		3	10		
36	Alnus incana					
37	Acer pseudoplat.		3	7		
38	Prunus avium					

BAUMARTLISTE:

NUM:

173

NR	ART (SP)	(K11th)		BEURTEILUNG	BEW.
		STAMMUMFANG	KRONEHÖHE		
39	Gruppe mit Pinus nigra				
	'Austriaca', Acer pseudoplatanus		3 7		
40	Juglans regia		5 6		
41	Platanus acerifolia		6 9		
42	Betula pendula		6 8		
43	Prunus avium				
44	Betula pendula				
45	Pinus nigra				
	'Austriaca'				
46	Betula pendula				
47	Tilia cordata				
48	Picea abies		2 4		
49	Prunus serrulata				
	'Kanzan'		3 5		
50	Prunus serrulata				
	'Kanzan'		3 5		
51	Picea abies		2 4		
52	Sorbus aucuparia		5 6		
53	Picea omorika				
54	Abies concolor ?				
55	Pinus cembra				
56	Betula pendula				
57	Platanus acerifolia		3 6		
58	Fagus sylvatica				
	'Pendula'		3 6		
59	Prunus cerasifera				
	'Nigra'		5 5		
60	Prunus serrulata				
	'Kanzan'		4 4		
61	Carpinus betulus				
	'Fastigiata'		2 5		
62	Bodendeckende Pflanzung mit Lonicera pileata, Hypericum calycinum				
63	Apfel		7 5		
64	Apfel		8 7		
65	Zwetsche		4 5		
66	"		6 6		
67	Juglans regia		11 10		
68	Birne		4 7		
69	Zwetsche		5 7		
70	Apfel		6 8		
71	"		6 7		

BAUMAUFMASS:

DATUM:

17.5

NR	ART (SP)	(Stamm) STAMMUMFANG	(Krone) KRONEHÖHE	BEURTEILUNG	BE
72	Kirsche		4	6	
73	Pflaume				
74	Apfel		4	4	
75	"		7	6	
76	"		8	6	
77	"		6	5	
78	"		5	4	überaltert
79			5	4	
80	Juglans regia		2	5	
81	Apfel				
82	Apfel				überaltert
83	"				
84	Zwetsche				
85	Apfel				
86	Apfel				
87	Juglans regia		8	8	
88	Kirsche		6	6	
89	Apfel				
90	Apfel		6	6	
91	Birne		2	4	
92	Apfel		8	6	gekippt
93	Zwetsche		7	6	
94	Kirsche				
95	Rubus fruticosus				
96	Betula pendula		8	14	
97	Pinus mugo				
98	Apfel				
99	"				
100	Obst				
101	Carpinus betulus				
102	Betula pendula		15	15	Gruppe mit 5 Bäumen
103	Apfel				
104	Taxus baccata				
105	Picea abies				
106	Corylus avellana				
107	Apfel				
108	Juglans regia				
109	Apfel				
110	Birne				
111	Acer				
	saccharinum		12	15	

