

GEMEINDE K I P P E N H E I M

Deckblatt zum Bebauungsplan

= WICKHÄUSLE / MEERLACH =

B e g r ü n d u n g
=====

Im Rahmen der Vorbereitung der freiwilligen Umlegung des Baugebietes "Wickhäusle/ Meerlach" sieht sich der Gemeinderat von Kippenheim zum Beschluß veranlaßt eine Änderung des genehmigten Bebauungsplanes vorzunehmen.

Die Änderung sieht vor, daß innerhalb des im Lageplan kenntlich gemachten Bereichs an Stelle der bisher 3 auf Wunsch der dortigen Eigentümer nunmehr 4 Einzelhäuser vorzusehen sind, was in Bezug auf die Grundstückseinteilung und die Erschließung eine geringfügige Umplanung erforderlich machte.

Darüber hinaus wird die Geschößflächenzahl, auch im übrigen Geltungsbereich, von 0,3 auf 0,4 und die zulässige Kniestockhöhe von 35 cm auf 75 cm erhöht, wobei die in den Beb. Vorschriften angegebene Traufhöhe beibehalten bleibt.

Diese Änderungen des Beb. Planes werden im Sinne des § 13 BBauG im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

24. FEB. 1982

Kippenheim, den.....

Planer:

ING.-BÜRO WILH. MUTTER
VORM. PROF. DR. SCHMITT
7500 KARLSRUHE 41
PAULA-MODERSOHN-STRASSE 2
TELEFON 07 21/40 55 16

Bürgermeister:

24.2.1982




Anlage... 2
...4... Fert.

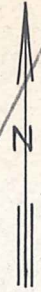
Gemeinde Kippenheim


Deckblatt

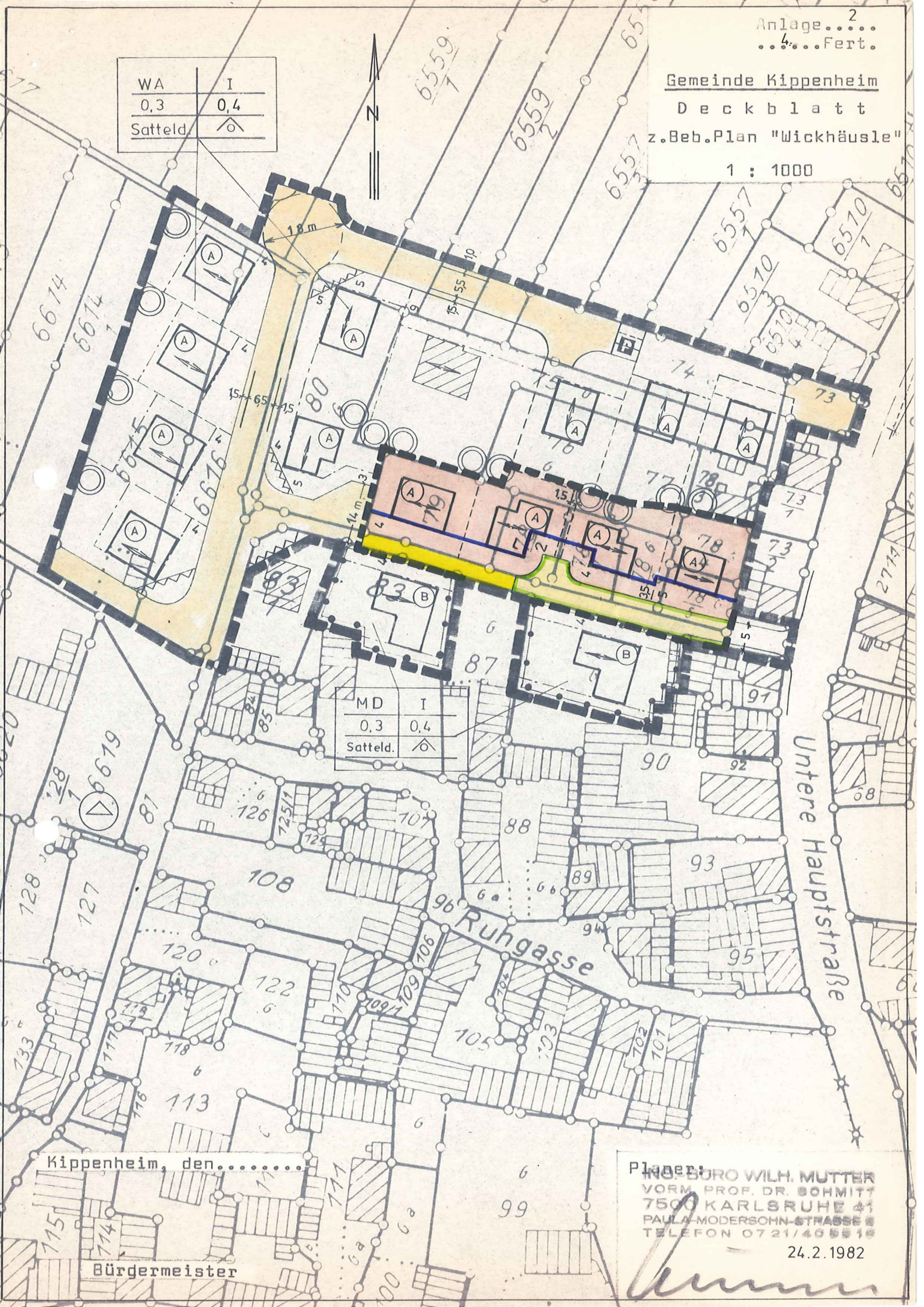
z.Beb.Plan "Wickhäusle"

1 : 1000

WA	I
0,3	0,4
Satteld	



MD	I
0,3	0,4
Satteld.	



Kippenheim, den.....

Bürgermeister

Planner:
ING.-BÜRO WILH. MUTTER
VORM. PROF. DR. SCHMITT
7500 KARLSRUHE 41
PAULA-MODERSOHN-STRASSE 8
TELEFON 0721/405515

24.2.1982

GEMEINDE K I P P E N H E I M

Bebauungsplan " W i c k h ä u s l e "

B e g r ü n d u n g
=====

Der bis heute gültige Beb. Plan für obiges Gewann ist nach den derzeitigen Eigentumsverhältnissen nicht realisierbar und bedarf daher verschiedener Korrekturen.

Der Gemeinderat von Kippenheim hat somit die Umplanung dieses Gebietes nach den abgestimmten Interessen aller Beteiligten beschlossen.

Im Zuge dieser Umplanung wurde im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung die bislang geplante Erschließungsstraßenausfahrt an den Ortsrand verlagert, wodurch größere Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

In vorliegender Planung ist auch die Absicht der Gemeinde zu erkennen, eine Entlastung des innerörtlichen Verkehrs auf lange Sicht zu erzielen.

Das erschlossene Wohngebiet umfaßt 1,3 ha und beinhaltet 15 eingeschoss. Wohngebäude mit ebensovielen WE.

Die Siedlungsdichte beträgt somit:

$$\frac{15 \times 3,3}{1,3} = 38 \text{ E/ha.}$$

Der Straßenanteil beträgt ca. 2800 qm od. 22 %.

Vorliegende Planung soll die Grundlage für die Umlegung, die Erschließung und die Bebauung der Grundstücke bilden.

Die anbaufreie Erschließungsstraße hat rd. 2 500 qm Flächenbedarf.

Die Ver- und Entsorgung des überplanten Wohngebietes erfolgt durch Anschluß an die in unmittelbarer Nähe gelegenen Ortsnetze der Wasserversorgung und des Entwässerungs-Trennsystems.

Die Baukosten der Erschließungsmaßnahmen belaufen sich überschlägig auf:

a) Kanalisation	80 000.-- DM
b) Wasserversorgung	40 000.-- DM
c) Straßenbau	200 000.-- DM
d) Beleuchtung	20 000.-- DM
	<hr/>
zus.	340 000.-- DM
	=====

Die Ausbaukosten für die Erschließungsstraße betragen einschl. Grunderwerb rd. 250 000.-- DM.

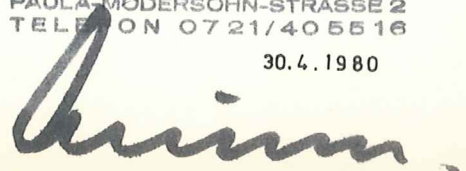
Die in das Grundwasser ragenden Bauteile sind unter Berücksichtigung der höchsten Wasserstände (zu erfragen beim W.W.A. Offenburg) nach den Regeln der Baukunst auftriebssicher und wasserdicht auszubilden.

Der parallel zur B 3 verlaufende Wirtschaftsweg wird über abgesenkten Bordstein in die Erschließungsstraße eingeführt, so daß eine erforderliche Unterordnung durch ein alleinstehendes Zeichen 205 StVO möglich wird.

Die über das Planungsziel des Flächennutzungsplanes hinaus vorgesehene, geringfügige Ausdehnung der Baufläche auf die Flurstücke 6615 u. 6616 ist im Interesse der Nutzbarmachung der Restfläche von Lgb.Nr. 6616 in Verbindung mit 6615 erfolgt, womit außerdem durch die zweiseitige Bebauung dieses Straßenabschnittes ein wirtschaftlicher Vorteil erzielt ist.

ING.-BÜRO WILH. MUTTER
VORM. PROF. DR. SCHMITT
7500 KARLSRUHE 41
PAULA-MODERSOHN-STRASSE 2
TELEFON 07 21/40 55 16

30.4.1980



TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Wickhäusle/ Meerlach" der Gemeinde Kippenheim, aufgestellt nach Maßgabe des i.d. Fassung vom 18.8.1976 geltenden Bundesbaugesetzes (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977, sowie der Landesbauordnung (LBO) vom 20.6.1972, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.2.1980 (GBl.S. 116)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist: (WA) allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und teils Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)
2. Ausnahmen nach § 4(3) sind nicht zulässig.
3. Nebenanlagen i.S. des § 14(2) BauNVO sind zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Einschrieb der Grund- und Geschoßflächenzahl im Lageplan festgelegt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls dem Lageplan zu entnehmen.

III. Bauweise

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die eingezeichneten Baukörper schemata als Richtlinien.
2. Die eingetragene Gebäudehauptrichtung ist zwingend.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen im Plan.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Dachform und Neigung ist im Lageplan angegeben, die Deckung ist in roter Tönung zu halten. Zul. Kniestock Typ A und B 35 cm.
2. Traufhöhe bei 1-geschoss. Bauweise max. 3,80 m, gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt UK Sparren mit der Außenwand-Außenseite.
3. Anlagen i.S.d. § 89 Abs.(1) Ziff. 1,2,3,4,12^a,13,20,28,29 und 31 sind genehmigungspflichtig.

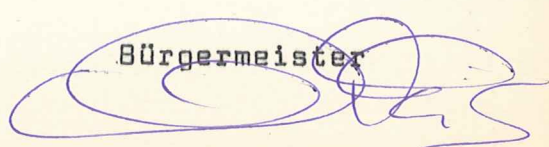
4. Die Sockelhöhe = OK fertig F.B. wird mit max. 0,80 m Ü.Str.Mitte festgesetzt.
5. Die freistehende Garage ist mit max. 2,50 m Höhe und eingekiestem Flachdach in Massivbauweise auszubilden. Der Stauraum beträgt mind. 5 m.
6. Die Überdachung von Stellplätzen bedarf der Genehmigung.
7. Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen, Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Dachfläche zugelassen, wobei an der Dachtraufe mind. 3 Ziegelreihen gefordert werden.
8. Die Einfriedigung der Grundstücke ist entlang der Straßen möglichst einheitlich zu gestalten. Erlaubt sind:
 - a) Sichtbeton-Sockel bzw.-Platten von max. 40 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, wobei in die Hecke ein Maschendraht eingezogen werden kann. Stacheldraht ist nicht erlaubt.
 - b) Naturholzzäune bis max. 1,20 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung.
 - c) Die zwischen Straße und Gebäude gelegenen Vorflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasen od. Zierflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten.
 - d) Im rückwärtigen Bereich sind zur Abgrenzung der Grundstücke auch Maschendrahtzäune bis zur gleichen Höhe zulässig.
9. Die Sichtflächen im Straßenkreuzungs- und Einmündungsbereich sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 cm, gemessen v. Str.Mitte, freizuhalten.
10. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
11. Das EVU erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentl. Straßenbeleuchtung auch auf den im Beb. Plan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen.

C. Nachrichtliche Übernahme

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

Kippenheim, den.....

Bürgermeister



~~Bebauungsplan~~
Änderungsplan genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung
mit § 1 Abs. 1 der
2. DVO der Landesregierung.

Offenburg den 17. 8. 1981

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung



[Handwritten signature]