

## Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1359);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (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 08.08.1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695);

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 745);

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausgewiesen als (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
3. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 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.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf 2 pro Wohngebäude begrenzt (§9 Abs.1 Nr.6)

### III. Bauweise

1. Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
  2. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-

#### IV. Sonstige Festsetzungen

1. Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die eingezeichneten Pfeile als Richtlinien.
2. Die eingetragene Gebäudehauptrichtung ist zwingend.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Festsetzungen im Plan.
4. Die Flächenversiegelung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Stellplätze, Garagen und Carports sind so nah wie möglich an der Straße zu errichten und dürfen nicht weiter als bis zu hinteren Baugrenze in das Grundstück hineingebaut werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
5. Zufahrten, Terrassen und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
6. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger, hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
7. Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder zu dulden.

Privatgrundstücke dürfen für Flächen zum Zwecke von 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. (§ 126 BauGB)

#### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Dachform und Neigung ist im Lageplan angegeben, die Deckung ist dunkel zu halten, Dachaufbauten sind nicht zulässig mit Ausnahme von Kniestock Typ A und C 35 cm, Typ B 80 cm
2. Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise maximal 3,80 m, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 6,50 m, gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt UK Sparren mit der Außenwand-Außenseite.
3. Entfällt, da die Festlegungen des § 89 BauGB i.d.F. des 1979 gültigen Baugesetzbuches im jetzt gültigen BauGB nicht mehr vorhanden sind.
4. Die Sockelhöhe = OK Fertigfußboden wird mit maximal 0,8 m über Straßenmitte 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. Dachneigung, Dachgesimse und Dacheindeckungsmaterial müssen bei Reihenhäusern einheitlich sein.
8. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Haustyp B nicht zugelassen, Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der

Dachfläche zugelassen, wobei an der Dachtraufe mindestens 3 Ziegelreihen gefordert werden.

9. Die Einfriedung der Grundstücke ist entlang der Straßen einheitlich zu gestalten.  
Erlaubt sind:
  - a) Sicht- oder Waschbetonsockel bzw. Platten von max. 40 cm Höhe
  - b) Naturholzzäune bis max. 1,20 m Höhe
  - c) Heckenpflanzungen bis max. 1,20 m Höhe (einschl. Sockel) wobei in die Hecke ein Maschendraht eingezogen werden kann. Stacheldraht ist nicht erlaubt.
  - d) Die zwischen Straße und Gebäude gelegenen Vorflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasen oder Zierflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Es sollen einheimische Laubgehölze verwendet werden.
  - e) Im rückwärtigen Bereich sind zur Abgrenzung der Grundstücke auch Maschendrahtzäune bis zur gleichen Höhe zulässig.
10. Die Sichtflächen im Straßenkreuzungs- und Einmündungsbereich sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m, gemessen von der Straßenmitte, freizuhalten.
11. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
12. Entfällt, wurde verändert unter Punkt A, IV, Nr. 6 des Textteils aufgenommen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761 / 20712-0, Fax 0761 / 20712-11, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Regierungspräsidium, Ref. 25, hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sein sollten.

3. Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Wasserversorgung Kippenheim.

Für unvermeidliche Bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Zum Schutz des Grundwassers ist zu beachten:

- Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine

Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers eintreten kann.

#### 4. Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 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.

#### 5. 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.

#### 6. 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.

#### 7. Luftverkehrsrechtliche Zustimmung

In Hinblick auf den Verkehrslandeplatz Lahr ist eine luftverkehrsrechtliche Zustimmung nach § 14 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bei Bauwerken und eine Genehmigung nach § 15 LuftVG für die dort genannten Anlagen und Geräte (insbesondere Baukräne) erforderlich, wenn die Höhe von 30 m über Grund und 254,60 m ü NN überschritten wird.

#### 8. Hinweise zum Baugrund

Nach Einschätzung des Landesamtes f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau Baden-Württemberg stehen als Baugrund mächtigere bindige Lehme über eiszeitlichen Schottern an. Zum Grundwasserflurabstand liegen dem LGRB keine konkreten Daten vor.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genaueren Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u. dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Kippenheim, den 23.09.2005

  
Willi Mathis, Bürgermeister

