



Gemeinde Kippenheim
Bebauungsplan „Bürgerhaus“
Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 614), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Flächen für den Gemeinbedarf „Bürgerhaus und Festplatz“ § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Zulässig sind:

„Bürgerhaus und Festplatz“ als kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sonstige, dem vorgenannten Zweck zuzuordnende bzw. dienende Anlagen / Nutzungen.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Zulässige Grundfläche

2.1.1 Die festgesetzte Grundfläche darf mit wasserdurchlässig befestigten Flächen (z.B. Schotterrassen, Wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe

- 2.2.1 Es wird die maximale Gebäudehöhe mit Maßbestimmung in müNN durch Eintragung im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der Gebäudeoberkante ist der absolut höchste Punkt der baulichen Anlage.
- 2.2.2 Die festgesetzte Höhe der Gebäudeoberkante darf mit elektrotechnischen Einrichtungen wie zum Beispiel Anlagen zur solaren Energieerzeugung, Antennenanlagen, Blitzschutzanlagen in dem technisch jeweils erforderlichen Maß überschritten werden.

3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Abweichende Bauweise

- 3.1.1 Festgesetzt wird die ‚abweichende offene Bauweise‘ (ao): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 4.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im „zeichnerischen Teil“ bestimmt.
- 4.1.2 Dem Nutzungszweck dienende Anlagen (z.B. Stellplätze, Garagen, Schuppen, Lagerräume) sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- 4.1.3 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Dachüberständen von bis zu 60 cm sowie mit Vorbauten gemäß § 5 (6) Nr. 2 LBO sind allgemein zulässig.

5 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Die im „Zeichnerischen Teil“ (T 2.1) gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Strom.

6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 6.1.1 Unbeschichtete Metaldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Anlagen zur Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- 6.1.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630

Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

6.1.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Notwendige Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Februar vorgenommen werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

Eingriff Feldgehölz nördlich des Plangebiets: Im Zuge der Planumsetzung sind Eingriffe in das junge Feldgehölz und dem zeitweise wasserführenden Graben entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets zu vermeiden.

Maßnahme Gelbbauchunke: Sich während der Bauzeit nach Regen bildende flache Gewässer sind umgehend zu beseitigen.

Maßnahme Kreuzkröte / Gelbbauchunke (Zaun): Zwischen dem Geltungsbereich und Regenrückhaltebecken südlich entlang des Wassergrabens und des jungen Feldgehölzes ist ein Amphibienzaun für die Dauer der Bauzeit aufzustellen. Alternativ kann der Bereich nördlich des Geltungsbereiches im Vorfeld der Umsetzung zu geeignetem Zeitpunkt durch einen sachkundigen Biologen auf tatsächliche Vorkommen der beiden Amphibienarten hin überprüft werden, im Falle fehlender Vorkommen kann auf das Aufstellen eines Zaunes verzichtet werden.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25a BauGB

6.2.1 **Begrünung der Stellplatzflächen:** Pro 5 Stellplätze sind ein Laubbaum oder zwei große Sträucher zu pflanzen. Es sind Baum- und Straucharten der Pflanzliste zu verwenden (siehe Bebauungsplan Anhang A3 – Umweltbericht – Anhang 6).

6.2.2 **Eingrünung nach Westen:** Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine einreihige Hecke aus Sträuchern anzulegen. Es sind Straucharten der Pflanzliste zu verwenden (siehe Bebauungsplan Anhang A3 – Umweltbericht – Anhang 6).

6.2.3 **Pflanzgebot Festwiese:** Auf der geplanten Festwiese sind insgesamt min. 3 großkronige Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen.

6.2.4 Gehölzpflanzungen und Ansaaten:

a.) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste (siehe Bebauungsplan Anhang A3 – Umweltbericht – Anhang 6) gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt. Herkunftsgebiet 7, Süddeutsches Hügel- und Bergland.

b.) Die Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindesttiefe: 1,5 m) zu pflanzen – gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“.

c.) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

d.) Für die Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Hinweis: Die im Nachbarrecht vorgegebenen Mindestabstände von Pflanzen zu Grenzen benachbarter Grundstücke sind zu beachten.

**6.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB**

6.3.1 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

7 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

7.1 Ausgleich über Ökokonto

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 121.969 Punkten wird extern über das Ökokonto der Gemeinde Kippenheim abgedeckt (siehe auch Bebauungsplan Anhang A3 – Umweltbericht – Anhang 4).

8 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen [Monitoring] § 4 c BauGB

Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. Es ist geplant, ungefähr alle zwei Jahre zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Erforderlichenfalls sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Die im „zeichnerischen Teil“ gekennzeichneten Sichtflächen sind ab einer Höhe von 0,8 m bis zu einer Höhe von 2,0 m, jeweils gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen freizuhalten. Masten, hochkronige Bäume o. ä. sind zulässig, sofern sie die Sicht nicht einschränken.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1 Vorkehrungen Emissionsschutz (Schall)

10.1.1 Bauliche Maßnahmen

Das Schalldämm-Maß der Außenbauteile des Bürgerhauses muss mindestens 30 dB betragen (Mittelwert aller Außenbauteile, die den Veranstaltungsraum umschließen).

Hinweis: Zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm und der Freizeitlärm-Richtlinie sind organisatorische Maßnahmen erforderlich. Diese sind in der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Büros für Umweltekustik Heine + Jud vom 02.04.2020 (Teil T3 – Punkt 5) genannt.

11 Aufschüttungen § 9 (3) BauGB

Eine Aufschüttung des Geländes bis auf eine Höhe von 166,00 müNN (Anschluss Bestand Untere Hauptstraße) ist allgemein zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung von weniger als 12° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv mit Gräsern, Kräutern und / oder Sedum-Arten durchzuführen. Die Mindesthöhe des Substrats muss 10 cm betragen.

2 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.1 Befestigte Freiflächen sind – sofern in Hinblick auf die Nutzung technisch möglich und zulässig – mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert $\leq 0,7$ und entsprechend geeignetem Unterbau auszuführen.

2.2 Das unbelastete Regenwasser von Dächern muss in die nordöstlich des Plangebiets gelegene bestehende Retentionsmulde eingeleitet werden, die entsprechenden Anschlüsse werden im Zuge der baulichen Erschließung des Plangebiets hergestellt.

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

**1 Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmal-
schutzgesetz)**

Allgemeine Hinweise:

Im Grundsatz kann die Fläche für die Erschließungs- und Bauarbeiten freigegeben werden, jedoch müssen zukünftige, tiefgreifende Erdarbeiten (z.B. für Keller) im vorliegenden Geltungsbereich dem Landesamt für Denkmalpflege 6 Wochen vor Baubeginn angezeigt und durch dessen Mitarbeiter ggf. archäologisch begleitet werden.

Darüber hinaus wird auch weiterhin auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG BW verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,

Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Kontakt:

Landesamt für Denkmalpflege - Dienstsitz Freiburg
Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau
Telefon 0761 / 208 – 3570, Telefax 0761 / 208 – 3599,
Email gertrud.kuhnle@rps.bwl.de

2 Altlasten

Allgemeine Hinweise:

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,...) wahrgenommen, so ist umgehend das

Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)
Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666

zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3 Grundwasserschutz §§ 1a, 3 (2) Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz); § 3a WG (Wassergesetz) sowie allgemeine Hinweise zur Entwässerung

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Tiefbrunnens im „Schambachtal“ der Gemeinde Kippenheim.

Die Verordnung des Landratsamts Ortenaukreis zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen im „Schambachtal“ vom 11.10.1999 ist zu beachten. Die Verordnung kann unter nachfolgendem Link auf der Internetseite der Gemeinde Kippenheim eingesehen werden:

<https://kippenheim.de/buergerservice/bauen-wohnen/Rechtsverordnungen.php>

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich.

4 Hochwasserschutz – Risikogebiete

Das Plangebiet liegt nach Hochwassergefahrenkarte in keinem Überflutungsbereich (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, LUBW).

5 Baugrund

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Kippenheim, den 08.02.2021




(Gutbrod, Bürgermeister)

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)