



# Satzung

## Bebauungsplan „Bachgasse Nord und Meerlach, 1. Änderung“

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim am 22.09.2014 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „**Bachgasse Nord und Meerlach, 1. Änderung**“ als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan – zeichnerischer Teil vom 06.09.2014
- Textliche Festsetzungen vom 06.09.2014

Beigefügt sind:

- Begründung vom 06.09.2014

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den planungsrechtlichen Festsetzungen und den hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans vom 06.09.2014 zuwiderhandelt.

#### § 4

##### Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig ersetzt.

Kippenheim, den 02. 10. 2014

Matthias Gutbrod  
Bürgermeister



---

Der Bebauungsplan wurde am 02.10.2014 rechtsverbindlich.

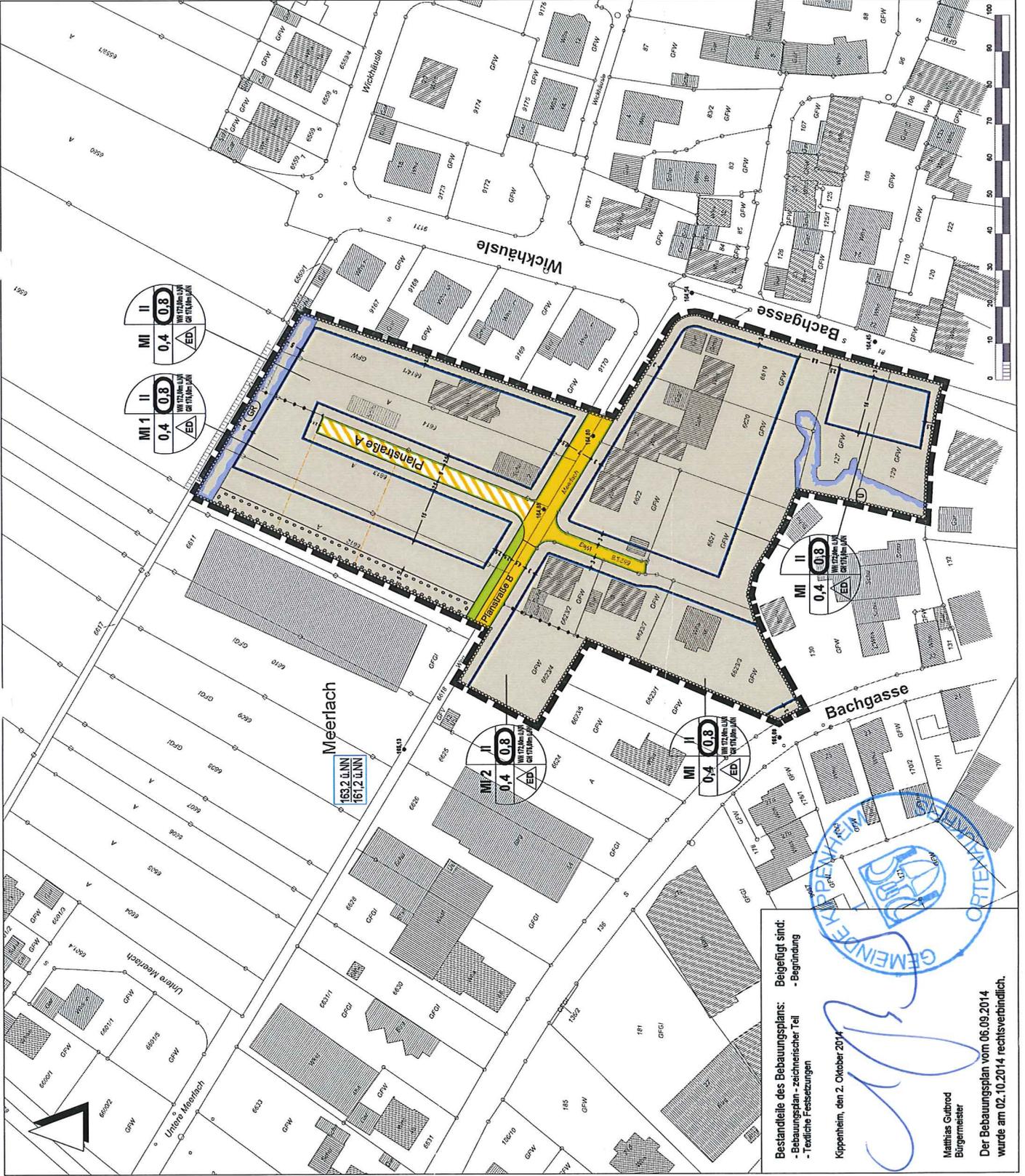
**Nutzungsschablone**

<b>MI II</b>	Art d. baul. Nutzung / Zahl der Vollgeschosse	<b>0.4</b>	Grundflächenzahl	<b>0.8</b>	Giechhöhenzahl
<b>MI I</b>	Mischgebiet	<b>0.4</b>	offene Bauweise	<b>0.8</b>	Maximalwandhöhe
		<b>0.4</b>	Maximalhöhe für Einzel- und Zweifamilienhäuser	<b>0.8</b>	Maximal Gebäuhöhe

**Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
-  Mischgebiet
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Überbaubare Grundstücksflächen
-  Verkehrsflächen - öffentlich
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg -
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche, öffentlich - Verkehrsgrün
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung
-  U - Überschiebungsbereich
-  U - Gewässerandrang
-  U - Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ extrem)
-  Geländehöhe über Normalnull
-  Höchster Grundwasserstand
-  Mittlerer Grundwasserstand

Stand: 06.09.2014



Beigelegt sind:  
- Bebauungsplan - zeichnerischer Teil  
- Begründung  
- Textliche Festsetzungen

Kippenheim, den 2. Oktober 2014



*Matthias Guldorf*  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan vom 06.09.2014 wurde am 02.10.2014 rechtsverbindlich.

## **Bebauungsplan „Bachgasse Nord und Meerlach, 1. Änderung“ in Kippenheim**

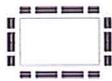
### **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO**

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### **0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)**



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

- 1.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO

Gem. § 1 (5) und (6) BauNVO sind in den Mischgebieten **MI**, **MI1** und **MI2**



- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO
- Vergnügungstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO

weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

- 1.2 Lärmschutzmaßnahmen **MI1** und **MI2**

Zur Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte sind bauliche Maßnahmen in allen Stockwerken erforderlich

- im Mischgebiet **MI1** an der Nordwestseite der Gebäude
- im Mischgebiet **MI2** an der Nordwest- und der Nordostseite der Gebäude

mit

- 1.2.1 An den betroffenen Fassaden sind Schallschutzfenster der Klasse 3 nach VDI 2719 einzubauen.
- 1.2.2 An den betroffenen Fassaden muss das Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fassade) mindestens  $R'W \geq 35$  dB betragen
- 1.2.3 Räume mit Wohn- und Büronutzung sind an den lärmzugewandten Fassaden, nur mit einer Festverglasung zulässig. Lüftungseinrichtungen sind vorzusehen, wenn keine Möglichkeit besteht über eine lärmabgewandte Fassade zu lüften.
- 1.2.4 Es wird empfohlen, schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren, weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden. Die Außenwohnbereiche sowie Balkone und Terrassen sollten nach Südost ausgerichtet werden.

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

- 0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze
- 0,8 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze
- II 2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m § 2 (6) LBO als Höchstmaß  
Aufenthaltsräume über einem 2. Vollgeschoss sind nicht zulässig.
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen gem. §§ 16,18 BauNVO  
Festgesetzt werden
  - **WH**, die maximal zulässige Außenwandhöhe (= Schnittpunkt Wand mit Dachhaut analog § 5 (4) LBO) sowie
  - **GH**, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, jeweils bezogen auf Normalnull.

Im zeichnerischen Teil sind als Referenzpunkte einzelne Geländehöhen über Normalnull im Straßenraum dargestellt.

WH 172m  
ü.NN

GH 175m  
ü.NN

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



- 3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO  
Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (1 und 2) BauNVO



- 3.2 überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Darstellungen im zeichnerischen Teil.

#### 4. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB

- 4.1 Grünflächen, öffentlich  
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün und Sammelplatz zur Müllentsorgung



#### 5. Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regulierung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB

##### 5.1 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen ist verboten

- der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ( auch verfahrensfreie Vorhaben gem. Landesbauordnung). Zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegebefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Baumbestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.



##### 5.2 Überschwemmungsgebiet

Im Überschwemmungsgebiet ist verboten

- der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ( auch verfahrensfreie Vorhaben gem. Landesbauordnung). Zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen und Abgrabungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegebefestigungen und Gartenhütten.
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Wasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Nummer 6 und §75 Absatz 2 WHG entgegenstehen.



##### 5.3 Hochwassergefährdetes Gebiet – Extremhochwasser

Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.



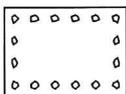
#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 9 Absatz 1 Nr. 20 a BauGB

- 6.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 6.2 Wege- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten und die Stellplätze auf den privaten Verkehrsfläche sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 6.3 Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.

**7. Flächen und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- 7.1 In dem ausgewiesenen Abstandsstreifen zum Gewerbegebiet ist ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nachbar rechtlichen Bestimmungen ist eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Auf der Fläche sollen je 100 m<sup>2</sup> Gelände 40 Sträucher der untenstehenden Gehölzartenliste angepflanzt werden.



- 7.2 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche im Mischgebiet ist mind. ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten

- 7.3 Gehölzartenliste

<u>Laubbäume:</u>		
Esche	Fraxinus excelsior (in Sorten)	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (Sorten)	
Winterlinde	Tilia cordata (Sorten)	
Schwarzerle	Alnus glutinosa	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Flatterulme	Ulmus laevis	
<u>Sträucher:</u>		
Haselnuss	Corylus avellana	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	stark giftig
Liguster	Ligustrum vulgare	giftig
Schlehe	Prunus spinosa	
Hundsrose	Rosa canina	
Faulbaum	Frangula alnus	
Traubenkirsche	Prunus padus	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	
Ohrweide	Salix aurita	
Grauweide	Salix cinerea	
Purpurweide	Salix purpurea	
Bruchweide	Salix fragilis	
Fahlweide	Salix rubens	
Mandelweide	Salix triandra	
Korbweide	Salix viminalis	
Gew. Schneeball	Viburnum opulus	giftig

8. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

8.1 Fund von Kulturdenkmälern

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsmaßnahmen sowie allen weiteren Erschließungs- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege ( per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per e-mail: referat26 @ rpf.bwl. de)** schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Kochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfls. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

8.2 Bodenschutz/Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebiets zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

8.3 Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung in der Oberrheinebene ist nach Nord-Nordwest gerichtet. Der Grundwasserspiegel wird abgeleitet (Bebauungsplan Bachgasse Nord und Meerlach von 1994)

- als mittlerer Grundwasserstand (MW) mit ca. 161,2 m ü.NN
- als höchster Grundwasserstand (GHW) mit ca. 163,2 m ü.NN.

Die vorhandene Geländeoberfläche liegt zwischen 164,45 und 164,90 m üNN. Daraus ergeben sich Grundwasserflurabstände von

- ca. 3,25 - 3,70 m über MW
- ca. 1,25 - 1,70 m über GHW

8.4 Bauen im Grundwasser

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind grundsätzlich über dem höchsten Grundwasserstand – hier 163.20 m ü.NN - anzuordnen. Ist das Eintauchen in den höchsten Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den höchsten Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Rechtsgrundlagen: §§ 5, 6 9 Abs.2 Nr.2, 12 WHG, § 3a WG

#### 8.5 Wassergefährdende Stoffe

Im Plangebiet sind die Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAws) anzuwenden.

Anlagen – wie z.B. Heizölverbraucheranlagen - müssen nach § 10 Abs. 2 - 5 VAWS gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

#### 8.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Schambachtal.

#### 8.7 Altlasten / Bodenschutz

Nach Altlasten- und Bodenschutzkataster, geführt beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, liegen im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

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.

#### 8.8 Bauschutzbereich für Flugverkehr § 12 Luftverkehrsgesetz LuftVG

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrsflug- und Sonderflughafens Lahr. Der Einsatz von Baukränen oder technischen Einrichtungen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten, ist mit der zivilen Luftfahrtbehörde abzustimmen.

#### 8.9 Im Zuge der Erschließungsarbeiten dürfen Hausanschlusskabel auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.