

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFT**

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:**

### **Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan ergeht auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften::

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl., 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der jeweils gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl.I S. 1193)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

## **1 Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB)**

---

### **1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, BauNVO)**

1.1.1 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil maßgebend.

Ausnahmen aus § 4 (3) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

### **1.2. Stellplätze Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)**

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Parkplätze nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und den jeweils hierfür festgesetzten Zonen zulässig.

1.2.2 Carports sind definiert, als mindestens dreiseitig offene, überdachte Stellplätze.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFT**

### **1.3. Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).

- 1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur auf den gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.  
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.4. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 16-21a und § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und der Anzahl der maximalen Wohnungen.  
Diese Festsetzungen erfolgen durch den Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans.

#### **1.4.2 Höhenlage der Gebäude**

Im allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhen.

Diese betragen:

- Maximale Firsthöhe: 7,50 m
- Maximale Traufhöhe: 4,00 m

Als unterer Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe gilt für die Häuser entlang der HAUPTerschließungsstraße die Oberkante der Straße in Fahrbahnmitte auf der Höhe des jeweiligen Baufensters.

Im Bereich der Stichstraßen bezieht sich der untere Bezugspunkt auf die Fahrbahnmitte am unteren Ende der Stichstraße.

Der Bezugspunkt für die Häuser östlich der östlichen Stichstraße gibt die parallel zum Hang verlaufende abgelenkte Straße vor, jeweils auch wieder in Straßenmitte und im Bereich des jeweiligen Baufensters.

Hier beträgt die festgesetzte First- und Traufhöhe für die hangseitig stehenden Häuser

- Maximale Firsthöhe: 7,50 m
- Maximale Traufhöhe: 4,00 m

und für die bergseitig stehenden Häuser gilt

- Maximale Firsthöhe: 9,80 m
- Maximale Traufhöhe: 6,20 m

Traufhöhe = Schnittpunkt Aussenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe = größte Höhe der Dachfläche

#### **1.4.3 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFT**

### **1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.5.1 Zur Minimierung der Eingriffe werden auf der untersten Terrasse die dortigen Streuobstwiesen mit ihrem alten Baumbestand auf einer Fläche von ca. 0,11 ha erhalten und als öffentliche Grünfläche nachhaltig gesichert. Die Wiesen werden in Zukunft extensiv und zielartenorientiert als Streuobstwiesen gepflegt.
- 1.5.2 Als Ausgleich der Eingriffe wird auf der untersten Terrasse auf einer Fläche von ca. 0,04 ha eine Streuobstwiese wiederhergestellt und als öffentliche Grünfläche nachhaltig gesichert. Die Wiese wird in Zukunft extensiv und zielartenorientiert als Streuobstwiesen gepflegt. Durch die Wiese wird ein offener Graben zur Ableitung des Regenwassers gelegt.
- 1.5.3 Als Ausgleich der Eingriffe wird auf einer ca. 0,16 ha großen Ackerfläche im Nordwesten des Plangebietes eine Streuobstwiese neu angelegt. Die Wiese wird in Zukunft extensiv und zielartenorientiert als Streuobstwiese gepflegt. Durch die Fläche wird ein offener Graben zur Ableitung des Regenwassers gelegt.
- 1.5.4 Als Ausgleich der Eingriffe werden auf den Wiesen der öffentlichen Grünfläche Nistkästen für Vögel und Fledermäuse aufgehängt.
- 1.5.5 Die zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume sind zu schützen. Bei Abgang oder Fällen eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Obst- bzw. Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.5.6 Sonstige Maßnahmen  
Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Versickerungsfähige Oberflächenbeläge

Wege- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten und die Stellplätze auf den privaten Verkehrsflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

#### Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

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.

### **1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

- 1.6.1 Auf der im Plan mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind zur Eingrünung des Plangebietes und zur Gestaltung des Ortsrandes nach Norden mindestens 8 Laubbäume (2. Ordnung) und pro 10 qm mindestens vier Sträucher zu pflanzen.  
Die nachbarrechtlichen Grenzabstandsbestimmungen sind zu beachten.  
Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang

- Die als zu erhaltenden Bäume in öffentlichen und privaten Flächen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu schützen.

Dieser Bereich wird hinsichtlich seiner Bedeutung für den ökologischen Ausgleich im Gebiet und der Bedeutung als sichtbarer Ortsrand, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFT**

- 1.6.2 Zur Minimierung der Eingriffe werden die im Plan als „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen“ gekennzeichneten Böschungen mit ihrem Baumbestand auf einer Fläche von ca. 0,08 ha erhalten und als private Grünfläche ausgewiesen. Die Böschungen sind mit ihrer Bodengestalt und ihrem Gehölzbewuchs zu erhalten. Pflanzlücken sollen zur Eingrünung des Plangebietes mit den auf der Pflanzliste im Anhang aufgeführten Gehölzen geschlossen werden.
- 1.6.3 Die im Plangebiet zu erhaltenden und im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen. Bei Abgang oder Fällen dieser Bäume ist als Ersatz ein vergleichbarer Obst- bzw. Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen.
- 1.6.4 Sonstige Festsetzungen  
Im Bereich der Stellplätze entlang der Haupterschließungsstraße sind entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten 6 Straßenbäume zu pflanzen. Hierbei ist das Fahrbahnprofil (Regelmaß 4,5 m Höhe, 3,5 m Breite) durch Rück- und Pflegeschnitte dauerhaft sicherzustellen.

### **1.7 Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 (1a) BauGB)**

- 1.7.1 Festsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Kippenheim als Ausgleichsfläche zur Entwicklung der Natur (ca. 1,0 ha):
- a) Regeneration einer wechselfeuchten Wiese im Projektgebiet „Am andern Bach“ (Maßnahme AB-2) mit einer Fläche von 0,60 ha
  - b) Optimierung von Streuobstwiesen im Projektgebiet „Am andern Bach“ (Maßnahme AB-7) mit einer Fläche von 0,26 ha
- 1.7.2 Festsetzung von Maßnahmen in der Umgebung des Plangebietes zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange (ca. 1,0 ha):
- a) Optimierung von Streuobstwiesen oder Wiesen im Gewann „Geigentälchen“ durch Extensivierung und zielartenorientierte Pflege auf einer Fläche von 0,58 ha
  - b) Neuanlage einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche im Gewann „Geigentälchen“ durch Einsaat, Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und zielartenorientierter Pflege auf einer Fläche von 0,42 ha
  - c) Herstellung von Einflugmöglichkeiten in den Speicher des Schlosses und/ oder des Dorfgemeindehauses in Schmieheim als Artenschutz-Maßnahme zur Neuanlage von Wochenstuben der Breitflügel-Fledermaus.
  - d) Anlage von Verschaltungen am Dachtrauf des Schlosses und/ oder des Dorfgemeindehauses in Schmieheim als Artenschutz-Maßnahme zur Neuanlage von Wochenstuben der Kleinen Bartfledermaus.

### **1.8 Rechtsgrundlagen zu den örtlichen Bauvorschriften:**

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBL. S. 695).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 882)

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFT**

---

### **2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BAUGB, § 4 LBO)**

#### **2.1 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, und mit einer kleingliedrigen Dacheindeckung in brauner, rotbrauner oder ziegelroter Farbtonung auszuführen.
- 2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 15° bis 35° herzustellen.
- 2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.4 Die Dächer der Nebengebäude und deren Garagen sind entweder
- als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° oder
  - als Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° herzustellen oder
  - als Flachdach herzustellen und zu begrünen.
- 2.1.5 Die Festsetzung unter 2.1.4 gelten nicht für Garagen und Carports, die als Terrasse genutzt werden.

#### **2.2 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

- 2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

#### **2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

#### **2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen eine Höhe von max. 80 cm nicht überschreiten. Metallzäune sind zu begrünen.

---

### **3. Weitere Bestimmungen und Hinweise**

#### **3.1 Hinweis und Bestimmung des Regierungspräsidiums Freiburg / Abteilung Straßenwesen und Verkehr**

Das Plangebiet liegt in einem Umkreis von 10 km um den Flughafenbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Lahr.

Beim Einsatz von Baukränen ab 30 m über Grund und 254,60 m über NN ist eine

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFT**

Krangenehmigung nach § 15 Abs.2 LuftVG erforderlich. Das Merkblatt für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereichs ist zu beachten und ist im Anhang beigefügt.

### **3.2 Hinweis und Bestimmung des Regierungspräsidium Freiburg - Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Bei geotechnischen Fragen wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine separate Standortbeurteilung erforderlich.

### **3.3 Hinweis und Bestimmung des Regierungspräsidium Freiburg / Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmalschutz und Gesundheitswesen**

#### **3.3.1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:**

Art der Vorgabe: Schutz von Kulturdenkmalen

Rechtsgrundlage: Denkmalschutzgesetz, insbes. §§ 2, 8 u. 20 DSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Einzelfall-Entscheidung im denkmalrechtlichen Verfahren

#### **3.3.2 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 zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.**

### **3.4 Hinweis und Bestimmung des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **3.4.1 Grundwasserschutz**

Es kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass im Baugebiet Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

In diesem Zusammenhang wird auf das Bodengutachten des Büro " Institut für angewandte Geologie" vom 31.05.2006 verwiesen.

#### **3.4.2 Abwasserentsorgung**

Der Drosselabfluss des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Neubaugebiet in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation beträgt 18 l/s (Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen ist in der weiteren Planung noch genau zu ermitteln und als weiterer Eckwert festzuschreiben. Eine überschlägige Berechnung nach ATV-Arbeitsblatt 117 ergibt ein Volumen von ca. 160 m<sup>3</sup>

Die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser "Rückhaltung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden Württemberg, Karlsruhe (Stand: Mai 2005) ist bei der Bemessung der Rückhalteanlage zu berücksichtigen.

Er wird darauf hingewiesen, dass vor der entwässerungstechnischen Erschließung des Gebietes das Benehmen gemäß § 45 e Abs. 2 Ziffer 1 mit der unteren Wasserbehörde herzustellen ist.

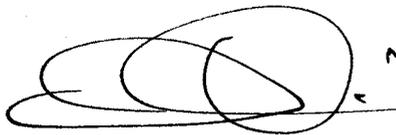
**BEBAUUNGSVORSCHRIFT**

3.4.3 Altlasten

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 Boden) zu unterrichten, Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Kippenheim, den.....29.06.2006.....

Rust, 27.06.06



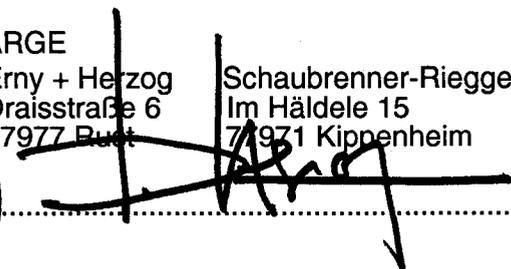
.....  
Der Bürgermeister



ARGE

Erny + Herzog  
Draisstraße 6  
77977 Rust

Schaubrenner-Riegger  
Im Häldele 15  
77971 Kippenheim



## **BEBAUUNGSVORSCHRIFT**

### **Anhang: Pflanzenliste für Pflanzengebote**

#### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- und Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

#### Bäume und Sträucher zur Eingrünung des Plangebiets

die Pflanzliste wird auf folgende Arten beschränkt, die im Plangebiet vorkommen bzw. dort standorttypisch sind.

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Obst-Hochstammsorten	

#### Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vugare	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder