

BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Am 17.02.2004 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan "Geigentälchen" zur Aufstellung beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft die Gemeinde Kippenheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in Ergänzung der angrenzenden Siedlungsflächen.

Durch den Bebauungsplan soll der Bereich städtebaulich angemessen entwickelt werden. Das Gebiet schließt die städtebauliche Lücke zwischen den bestehenden Wohnbaugebieten "Hummelberg", "Pfaffental" und "Kirchberg" .

Die geplanten Baukörper orientieren sich hinsichtlich der Festsetzungen an den Bauvorschriften der angrenzenden Bebauungspläne, Ziel ist es eine in der Struktur und Dimension zusammenhängende Bebauung entlang des Bergrückens zu erreichen, die die vorhandenen Wohnbaugebiete ergänzt.

1.1 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)

Überleitungsvorschrift

Im § 244 (2) BauGB in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 wird die Überleitung für das EAG Bau geregelt. Er besagt, dass für Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der von dem 20.06.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

Dementsprechend beziehen sich in dem vorliegenden Bebauungsplan alle Angaben

BEGRÜNDUNG

zum Baugesetzbuch (BauGB) auf die Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004.

1.2 LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördwestlichen Ortsrand des Ortsteils Schmieheim.

Im Süden grenzt das Gebiet an das Wohnbaugebiet "Pfaffental", im Osten an das Wohnbaugebiet "Kirchberg", im Westen an das Wohnbaugebiet "Hummelberg" und im Norden grenzt das Gebiet an das freie Feld.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

1.3 Übergeordnete Planung

Das geplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim mit Rechtskraft vom 20.03.1998 als Wohnbaufläche dargestellt.

2.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Es wird ein Wohnbaugebiet entwickelt, das eine hohe städtebauliche, gestalterische, funktionale und ökologische Qualität besitzt.

Das Hauptaugenmerk hinsichtlich der städtebaulichen Struktur besteht darin:

Das Baugebiet als Bindeglied zwischen den vorhandenen Baugebieten

"Hummelberg", "Pfaffental" und "Kirchberg" zu entwickeln.

Im Hinblick auf diese Funktion werden die Festsetzungen zur Bebauung von den angrenzenden Bebauungsplänen abgeleitet.

Hinsichtlich der Art der kammartigen Erschließung ist jedoch eine Eigenständigkeit zu erkennen.

2.1 Bauliche Nutzung

Das Gebiet soll mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach bebaut werden.

Das Kellergeschoß kann talseitig freistehen sofern die natürliche Geländeneigung dadurch nicht wesentlich verändert wird.

Die Firsthöhen werden in Abhängigkeit der Lage zur Erschließungsstraße und somit zum vorhandenen Gelände auf 7,50 m bzw. 9,70 m begrenzt.

Die Dachneigung für den Hauptbaukörper wird mit 15° bis 35° festgesetzt. Damit soll die bestmögliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Es werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei je Einzelhaus beschränkt.

2.2 Verkehrliches Erschließungskonzept

Die kammartige, verkehrstechnische Erschließung erfolgt in zwei Hierarchien.

Die Haupteerschließungsstraße bindet an den vorhandenen Straßen "Rosenstraße" und "Hummelbergstraße" an.

In die Tiefe wird das Plangebiet mit hangseitig abfallenden Stichstraßen erschlossen, die sehr gut auf die unterschiedlichen, topographischen Gegebenheiten reagieren können.

Die Stichstraßen sind als Anliegerwege konzipiert, sie können nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden.

Für die Müllbehälter wird an der Haupteerschließungsstraße in geeigneter Weise eine Abstellmöglichkeit im Bereich unter den Bäumen vorgehalten.

Dies bedeutet für die künftigen Bewohner der Grundstücke, die durch Stichstraßen

BEGRÜNDUNG

erschlossen werden, dass die Müllbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) an den dafür vorgesehenen Flächen an der Haupterschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Das Erschließungssystem ermöglicht eine etappenweise Realisierung des Baugebietes und lässt aufgrund der "Vier-Haus-Gruppen" bzw. der "Sechs-Haus-Gruppen" eine überschaubare Nachbarschaft entstehen.

An der nördlichen Gebietsgrenze, wird sowohl zur Führung der Abwasserkanäle als auch zur gestalterischen, ökologischen Aufwertung des Ortsrandes ein Pflanzstreifen vorgesehen.

Das Gutachten der Ingenieurgeologischen Untersuchungsergebnisse des Büro "Institut für angewandte Geologie" vom 31.05.2006 ist bei der weiteren Planung der verkehrlichen Erschließung zu berücksichtigen.

3.0 Technische Ver- und Entsorgung

Da das Gelände deutlich in Richtung Nordosten abfällt, sind die Freispiegelleitungen für Schmutz- und Regenwasser ebenfalls in diese Richtung orientiert.

Das Schmutzwasser wird in der Haupterschließungsstraße und den Stichwegen gesammelt und abgeleitet. Am Nordrand des Baugebietes wird ein SW-Sammelkanal verlegt, der am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches an die vorhandene SW-Kanalisation in der Straße „Zum Herrschaftswald“ angeschlossen werden kann.

Das Oberflächenwasser verläuft dazu in etwa parallel. Allerdings ist vorgesehen, dass im Grünstreifen am Nordrand des Gebietes kein Kanal, sondern ein offener Graben entsteht. Dieser Graben verläuft innerhalb des Grünstreifens nach Nordwesten und weitet sich im weiteren Verlauf der Grünfläche zu einem kleinen Rückhalteraum auf. Neben dem Graben verläuft der SW-Kanal.

Das Oberflächenwasser wird im weiteren in die vorhandene RW-Kanalisation in der Straße „Zum Herrschaftswald“ eingeleitet. Um diese vorhandenen Leitung nicht zu stark zusätzlich zu belasten, muss der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet auf etwa 18 l/s gedrosselt werden. Dies entspricht bei mittleren Niederschlagsverhältnissen in etwa dem natürlichen Abfluss aus der betroffenen Fläche (ca. 1,45 ha).

Zum zwischenzeitlichen Rückhalt des Oberflächenwassers ist nach überschlägiger Berechnung auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV A 117 ein Volumen von etwa 160 m³ erforderlich.

Das Gutachten der Ingenieurgeologischen Untersuchungsergebnisse des Büro "Institut für angewandte Geologie" vom 31.05.2006 ist bei der weiteren Planung der technischen Ver- und Entsorgung im Besonderen bei der Ableitung des Oberflächenwassers zu berücksichtigen.

Private Maßnahmen zur Regenrückhaltung, bei denen das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachfläche über Zisternen gesammelt und zurückgehalten wird, werden empfohlen.

Weitere Angaben zur Versickerung von Oberflächenwasser sind dem o.g. Gutachten des Büro "Institut für angewandte Geologie" vom 31.05.2006 zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG

Die Wasserversorgung kann mit einer Ringleitung zwischen der Rosenstraße und der Hummelbergstraße erfolgen. Die Stichwege erhalten Stichleitungen.

Durch Anbindung an die Rosenstraße und die Hummelbergstraße ist auch die Versorgung mit den üblichen Kabelträgern problemlos möglich.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die erforderlichen Beleuchtungsmasten der öffentlichen Beleuchtung auf ihren Grundstücken zu dulden. Ebenso die Hausanschlusskabel die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf den Grundstücken verlegt werden.

4.0 Immissionen / Emissionen / Schutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Übungsfläche des Sonderlandeplatzes Altdorf-Wallburg. Auf die lagebedingte Lärmimmission für das Wohngebiet wird hingewiesen. Sonstige Immissionen bzw. Emissionen die auf das Gebiet wirken bzw. von den Maßnahmen im Gebiet ausgehen sind derzeit nicht bekannt, es sind daher auch keine weiteren Schutzmaßnahmen geplant.

5.0 Kenndaten des Plangebietes

Auf ca. 1,6 ha Grundstücksflächen entstehen 18 Bauplätze für Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten.

6.0 Eingriffe in die Natur und Landschaft

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Mit der Neuversiegelung auf bisher unverbautem Gelände ist ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima/ Luft verbunden.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ist aufgrund Bebauung der bisher exponierten Hanglage mit lockerem landschaftprägenden Baumbestand mit überwiegend Wiesennutzung gegeben.

Entscheidend bei den Eingriffen in Natur und Landschaft ist der Verlust des Planungsgebietes als Lebensraum für seltene und gefährdete Vogel- und Fledermausarten. Diese Tierarten nutzen die Wiesen des Planungsgebietes insbesondere als Nahrungsraum.

Innerhalb des Plangebiets sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, um die o.g. Eingriffe zu verringern, zu mindern oder auszugleichen. Als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Boden

- Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 5

- Ausführung von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern und Dachgauben nur, wenn sie beschichtet, oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Beschränkungen der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nebenanlagen

2. Wasser

- Ausführung der Weg- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wasser-gebundene Decke)
- Sammeln des Regenwassers in einem offenen Graben an der nördlichen Gebietsgrenze
- Begrünung der flachgeneigten Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen

3. Klima / Luft

- Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern
- Möglichst geringe Versiegelung
- Aufgelockerte Bebauung mit grundstück bezogenen Baufenstern

4. Pflanzen / Tiere / Biotope

- Erhalt und zum Teil Wiederherstellung der Streuobstwiesen der untersten Terrasse mit ihrem alten Baumbestand und Sicherung als öffentliche Grünfläche
- Erhalt eines Teiles der Böschungen mit ihrem Baumbestand und Sicherung als private Grünfläche.
- Neuanlage einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche und Sicherung als öffentliche Grünfläche.

5. Landschaftsbild

- Erhalten des untersten Stufenraines und Ergänzen des vorhandenen Gehölzbewuchses durch Neupflanzung zur landschaftlichen Einbindung einer neuen Bebauung

7.0 Beabsichtigte Maßnahmen

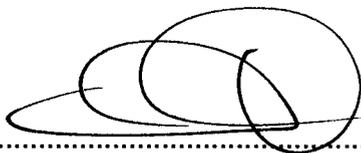
Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für:

Grunderwerb
Grenzregelung
Erschließung

sofern diese Maßnahmen in Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

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

Rust, den 27.06.06



Der Bürgermeister



ARGE
Erny + Herzog
Draisstraße 6
77977 Rust

Schaubrenner-Riegger
Im Häldele 15
77971 Kippenheim

