

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 4 .....  
Blatt: ..... 1-21 .....

## **Schriftliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan "Herrschaftswald"**

### **der Gemeinde Kippenheim, OT Schmieheim (Ortenaukreis)**

**Einbeziehung von Außenbereichsflächen  
in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB**

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet - "WA"**

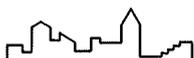
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Ferienwohnungen
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. nicht störende Handwerksbetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.



## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ

2.1.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

2.1.2 In der Nutzungszone 1 werden die Flächen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und zu mind. 60 % begrünt sind nicht auf die GRZ angerechnet

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils der höchste Punkt der Straßenoberkante (Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei wird für die an die Straße „Zum Herrschaftswald“ liegenden Grundstücke diese Straße, für die rückwärtigen Grundstücke die jeweilige Stich- bzw. Erschließungsstraße herangezogen.

Sollte durch Grundstücksteilung das betreffende Grundstück an keiner öffentlichen Verkehrsfläche liegen, so wird die dem Grundstück bzw. der Grundstücksseite nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche herangezogen.

- Die Wandhöhe wird definiert als das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand eines Gebäudes (z.B. Attikageschoss).
- Für die an der Straße „Zum Herrschaftswald“ gelegenen Grundstücke wird diese Straße zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhe herangezogen.
- Bei Attikageschossen in der Nutzungszone 1, die an allen Gebäudeseiten um jeweils mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt sind, wird der oberste Abschluss der Außenwand des darunter liegenden Geschosses als maßgebliche Wandhöhe herangezogen. Bei der Anlage von Treppenhäusern (auch Aufzug) ist an der betreffenden Gebäudeseite eine Unterschreitung des Abstandes in der Breite der Treppenhäuser zulässig.
- Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Vorbauten, Rücksprünge und Wiederkehren (Querhäuser), sofern diese in ihrer Gesamtbreite pro Dachseite weniger als 40 % gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen und nicht mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen.
- Die Firsthöhe wird definiert als das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss des Gebäudes ohne Aufbauten für regenerative Energien.



### 2.3 Gebäudebreite

Für die geplanten Gebäude in der Nutzungszone 1 wird eine maximale Gesamtgebäudebreite von 30,0 m festgesetzt. Die Gebäudebreite wird gemessen parallel zur Straße „Zum Herrschaftswald“.

### 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bereich der Nutzungszonen 1 + 2 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

- in der Nutzungszone 1 sind nur Einzelhäuser zulässig
- in der Nutzungszone 2 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

### 4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 , 1a + 2 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der dargestellten Grünflächen zulässig.

### 5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauGB + § 23 Abs. 5 BauNVO )

- 5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Flächen zulässig, die zwischen erschließender Verkehrsfläche und rückwärtiger Baugrenze liegen.
- 5.2 Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2,0 m (Zufahrtsseite, Tor) sowie seitlich mindestens 1,0 m betragen.
- 5.3 Im Bereich der NZ 1 sind Tiefgaragen zulässig.

### 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte sind zulässig

- in der Nutzungszone 1 max. 6 WE
- in den Nutzungszone 2 max. 3 WE

### 7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.



## 8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Im Nordosten des Planungsgebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Artenschutz/Ausgleich Biotop" ausgewiesen. Entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Abschätzung ist die Fläche anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2 Im Nordwesten des Planungsgebiets ist eine private Grünfläche in einer Breite von 5 m entlang der Grundstücksgrenze als Abstandsfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen und mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.3 Im Norden ist entlang der Planungsgebietsgrenze eine private Grünfläche in einer Breite von 5 m als Puffer zum angrenzenden Offenlandbiotop ausgewiesen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan Bühl, vom 02.11.2021 durchzuführen.

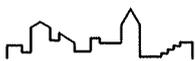
### 9.1 Baufeldräumung (VM 2)

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte / Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, können etwaige Rodungen oder Rückschnitte nicht stattfinden.

### 9.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 3)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist ggf. eine naturschutzfachliche Baubegleitung notwendig.



### 9.3 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen-, Weg- und Baustellenbeleuchtung verzichtet werden.

Geplante Lichtquellen, bevorzugt schwache LED-Beleuchtung, müssen in möglichst großer Entfernung zum Offenland angebracht werden. Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür sind die Lichtquellen nach oben abzuschirmen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

### 9.4 Maßnahmen für Zauneidechse (VM 5)

Am Fuß der Böschungen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind über die gesamte Bauzeit Reptilienzäune zu errichten. Die Reptilienzäune sind bereits vor Beginn der Baumaßnahmen aufzustellen und über die gesamte Bauzeit zu erhalten. Sie sind in das Erdreich einzugraben und müssen eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungspfosten müssen eine glatte Oberfläche besitzen, um ein Überklettern der Tiere von außen nach innen auszuschließen (u.a. LAUFER 2014). An den Reptilienzäunen muss an der Baufeldseite ungefähr alle zehn Meter ein kegelförmiger Erdwall errichtet werden, welcher bis zur Kante des Zaunes reicht.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Vergrämuungsmaßnahmen vorzunehmen. Hierfür muss die Böschung im Nordosten des Geltungsbereichs, welche als Eidechsenhabitat genutzt werden kann, ab Mitte März (Beginn der Aktivitätsphase) mit weißer Folie abgedeckt werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Eidechsen am Rand der Folie herauskommen können. Die Folien müssen mindestens drei Wochen auf der Fläche ausgelegt sein. Durch die Entwertung des Lebensraums kommt es zu einem Abwandern der Individuen in direkt benachbarte Flächen bzw. in Bereiche, in denen der Lebensraum verbessert wurde.

### 9.5 Maßnahmen für Gelbbauchunke (VM 6)

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken laichen können.

### 9.6 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Vögel (CEF 1)

Auf der Teilfläche des Flst.Nr. 739, die als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Artenschutz/Ausgleich Biotop" ausgewiesen wurde, sind Heckenstrukturen aus standortsheimischen Gehölzen, wie beispielsweise Hartriegel, Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen, Liguster oder Weißdorn, anzulegen. Bei der Baufeldräumung anfallendes Schnittgut ist auf der Ausgleichsfläche als lockere Benjeshecke aufzustapeln.



### 9.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechsen (CEF 2)

Auf der Teilfläche des Flst.Nr. 739, die als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Artenschutz/Ausgleich Biotop" ausgewiesen wurde, sind geeignete Strukturen zur Eiablage, zum Sonnen und zur Überwinterung sowie ausreichend Versteckmöglichkeiten in einer Größenordnung von mind. 110 m<sup>2</sup> herzustellen. Die erforderlichen Lebensraumstrukturen umfassen Steinriegel oder -schüttungen, lockeres, grabbares Substrat auf Teilflächen sowie Totholzhaufen. Diese Strukturen sind angrenzend an die neu anzulegenden Gehölzstrukturen anzulegen, sodass durch die Gehölze Deckung und Versteckmöglichkeiten entstehen. Um die Beschattung der zum Sonnen erforderlichen Steinriegel zu minimieren, sollten die Gehölze auf der Nordseite der Steinriegel gepflanzt werden.

### 9.8 Naturschutzfachliche Baubegleitung

Durch einen orts- und sachkundigen Biologen mit faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen ist eine Baubegleitung bzw. Bauüberwachung durchzuführen.

Dabei ist insbesondere auf eine fach- und ordnungsgemäße Ausführung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zu achten.

## 10 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

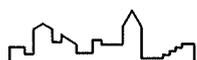
- 10.1 Bezüglich der Kreisstraße K 5342 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich insbesondere für schützenswerte Nutzungen, Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume. Durch eine entsprechende Grundrisskonzeption bzw. durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile (z.B. Verhältnis Öffnungs- zu Wandflächen) kann ebenfalls der erforderliche Schallschutz erreicht werden. Bei der Planung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen ist die DIN 4109 von Juli 2016 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu beachten.

Die Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen ist im Plan differenziert nach Höhe über Gelände dargestellt. Dazwischen liegende Höhen sind entsprechend zu mitteln.

| maßgeblicher Außenlärmpegel | Lärmpegelbereich | Schalldämm-Maß 1 | Schalldämm-Maß 2 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 56 - 60 dB(A)               | II               | 30 dB            | 30 dB            |
| 61 - 65 dB(A)               | III              | 35 dB            | 30 dB            |

Schalldämm-Maß 1: von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä.

Schalldämm-Maß 2: von Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlichem



Auf den von der Lärmquelle K 5342 abgewandten Gebäudeseiten kann ein Lärmpegelbereich niedriger als der in der obigen Tabelle für die entsprechende Fläche dargestellte Lärmpegelbereich herangezogen werden.

Wird im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-01:2018-01 (Beuth Verlag) reduziert werden.

- 10.2 Der Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon) ist nördlich der im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen 59 dB(A)-Isophone anzuordnen. Die Isophonenlinie ist dabei differenziert nach Höhe über Gelände. Dazwischen liegende Höhen sind entsprechend zu mitteln. Ausgenommen sind Außenwohnbereiche, die objektspezifisch geschützt werden, z.B. durch eine Teilabschirmung durch ein Gebäude oder durch eine vorgelagerte Lärmschutzwand (z.B. Teilverglasung von Balkon, Dachterrasse o.ä.).
- 10.3 Im Baugebiet wird der Immissionsgrenzwert „nachts“ von 49 dB(A) auf den zur K 5342 orientierten Fassaden bzw. Dachflächen überschritten. Für Schlafräume und schutzbedürftige Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle ist deshalb der Einsatz einer Lüftungsanlage erforderlich, sofern diese Räume nur über die o. g. Fassaden oder Dachflächen belüftet werden können.
- 10.4 Das Gutachten 6560/817 des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom 13.08.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **11.1 Pflanzung von Sträuchern**

Entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze sind im Bereich der privaten 3,0 m breiten Grünfläche Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind gebietsheimische Sträucher gemäß der Artenliste zu verwenden. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **11.2 Innere Durchgrünung**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) und 5 Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **11.3 Dachbegrünung**

Die Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer (0° - 3°) von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports im Plangebiet müssen begrünt werden. Je nach Dachaufbau sind verschiedene Dachbegrünungssysteme zulässig.



## 12 Zuordnung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan Bühl, vom 02.11.2021 durchzuführen.

### 12.1 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 9.1 bis Ziff. 9.7 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung entstehen zugeordnet.

### 12.2 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Baugebiets

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche, nachfolgend formulierte Maßnahme außerhalb des Planungsgebiets wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung entstehen zugeordnet.

In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF 1) insgesamt zehn Nistkästen aufzuhängen. Hierfür werden folgende Kastentypen empfohlen (Firma Schwegler):

2 x Nisthöhle 1B Fluglochweite 26mm

2 x Nisthöhle 1B Fluglochweite 32mm

2 x Nisthöhle 2GR

2 x Starenhöhle 3S

2 x Starenhöhle 3SV

Die Nistkästen sind katzensicher aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. Entfernen von Nistmaterial.

### 12.3 Vermeidung des Eingriffs in angrenzendes kartiertes Biotop

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan, Bühl, vom 02.11.2021 dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen die Flächen des kartierten Biotops 'Feldhecken im Gewann 'Schönberg' NW 'Schmieheim', das im Nordwesten direkt an das Baugebiet angrenzt, nicht in Anspruch genommen werden, u.a. zur Lagerung von Materialien. Baumfällungen, Mäharbeiten sowie jegliche weitere Eingriffe in die Vegetation und den Boden innerhalb des kartierten Biotops sind zu unterlassen.



## Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten müssen bei den Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Artenschutz/Ausgleich Biotop" und der privaten Grünfläche im Nordosten zur Eingrünung verwendet werden und sind als Vorschlag für die Anpflanzung auf privaten Grundstücken zu betrachten.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Kippenheim entnommen.

**Gemeinde Kippenheim** Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben  
Naturraum (211): Lahr-Emmendinger Vorberge

### Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

#### Große Bäume:

|            |                        |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
| SAh        | Acer platanoides       | (Spitz-Ahorn)          |
| <b>SEr</b> | <b>Alnus glutinosa</b> | <b>(Schwarz-Erle)</b>  |
| <b>Bi</b>  | <b>Betula pendula</b>  | <b>(Hänge-Birke)</b>   |
| Ka         | Castanea sativa        | (Edelkastanie)         |
| Bu         | Fagus sylvatica        | (Rotbuche)             |
| <b>TEi</b> | <b>Quercus petraea</b> | <b>(Trauben-Eiche)</b> |
| <b>SEi</b> | <b>Quercus robur</b>   | <b>(Stiel-Eiche)</b>   |
| SLi        | Tilla platyphyllos     | (Sommer-Linde)         |
| <b>FUI</b> | <b>Ulmus minor</b>     | <b>(Feld-Ulme)</b>     |

#### Kleine bis mittelgroße Bäume:

|            |                         |                                |
|------------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>FAh</b> | <b>Acer campestre</b>   | <b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b> |
| <b>Hb</b>  | <b>Carpinus betulus</b> | <b>(Hainbuche)</b>             |
| <b>ZP</b>  | <b>Populus tremula</b>  | <b>(Zitterpappel, Espe)</b>    |
| <b>VKi</b> | <b>Prunus avium</b>     | <b>(Vogel-Kirsche)</b>         |
| <b>FW</b>  | <b>Salix rubens</b>     | <b>(Fahl-Weide)</b>            |

#### Sträucher:

|            |                           |                                   |
|------------|---------------------------|-----------------------------------|
| <b>Hri</b> | <b>Cornus sanguinea</b>   | <b>(Roter Hartriegel)</b>         |
| <b>Ha</b>  | <b>Corylus avellana</b>   | <b>(Gewöhnliche Hasel)</b>        |
| ZWd        | Crataegus laevigata       | (Zweiggriffeliger Weißdorn)       |
| EWd        | Crataegus monogyna        | (Eingriffeliger Weißdorn)         |
| <b>Pf</b>  | <b>Euonymus europaeus</b> | <b>(Gewöhl. Pfaffenhütchen) *</b> |
| Fb         | Frangula alnus            | (Faulbaum)                        |
| <b>Es</b>  | <b>Fraxinus excelsior</b> | <b>(Gewöhnliche Esche)</b>        |
| <b>Lig</b> | <b>Ligustrum vulgare</b>  | <b>(Gewöhnlicher Liguster) *</b>  |
| TKi        | Prunus padus              | (Gewöhnliche Traubenkirsche)      |
| <b>Sc</b>  | <b>Prunus spinosa</b>     | <b>(Schlehe)</b>                  |
| <b>HRO</b> | <b>Rosa canina</b>        | <b>(Echte Hunds-Rose)</b>         |
| SaW        | Salix caprea              | (Sal-Weide)                       |
| GW         | Salix cinerea             | (Grau-Weide)                      |



|           |                         |                                |
|-----------|-------------------------|--------------------------------|
| <b>PW</b> | <b>Salix purpurea</b>   | <b>(Purpur-Weide)</b>          |
| MW        | Salix triandra          | (Mandel-Weide)                 |
| KW        | Salix viminalis         | (Korb-Weide)                   |
| SHo       | Sambucus nigra          | (Schwarzer Holunder)           |
| <b>WS</b> | <b>Viburnum lantana</b> | <b>(Wolliger Schneeball) *</b> |
| GS        | Viburnum opulus         | (Gewöhnlicher Schneeball) *    |

\* giftige Pflanzen

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag für die Anpflanzung auf privaten Grundstücken betrachtet werden. Vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Roter Eiserapfel, James Grieve, Jakob Lebel

Birnensorten wie:

Conferencebirne, Köstliche von Charneu, Williams Christbirne, Klapps Liebling, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Fr. rote Meckenheimer, Regina, Sam, Van

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, The Czar, Von Nancy



**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**1.1 Dachform**

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Höhe max. um 1,5 m und in der Länge um insgesamt max. 4,0 m voneinander abweichen.

**1.2 Dachneigung**

1.2.1 Die zulässige Dachneigung wird festgesetzt

- in den Nutzungszonen 1 + 2 mit 0 - 45°

1.2.2 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichn. Teil" festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit zusammengebaute Doppelhäuser eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied aufweisen.

1.2.3 Die Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer (0° - 3°) der Hauptgebäude im Plangebiet müssen begrünt werden. Je nach Dachaufbau sind verschiedene Dachbegrünungssysteme zulässig.

1.2.4 Für Garagen und Nebengebäude müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° - 3°) begrünt werden, sofern sie nicht als dem Haupthaus funktional zugeordnete Terrasse genutzt oder mit Photovoltaik belegt werden. Für Carports sind zusätzlich unbegrünte Flachdächer zulässig.

1.2.5 Metaldächer in unbeschichteter Ausführung sind unzulässig.

**1.3 Dacheindeckung**

1.3.1 Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, anthrazit, schwarze und graue Farbtöne zulässig. Bei Flachdächern sind auch helle Farbtöne zulässig.

1.3.2 Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine, Tonziegel und Schiefer bzw. Materialien zulässig, die diesen im Erscheinungsbild gleichkommen. Unzulässig sind insbesondere Bitumenschindeln sowie Eindeckungen aus Kunststoffen sowie aus glasierten bzw. glänzenden Materialien.

1.3.3 Ausgenommen von den voranstehenden Einschränkungen sind engobierte Oberflächen, sowie solche, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.3.4 Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben oder Gebäudevorsprünge sind zusätzlich Metalleindeckungen oder ähnliches bzw. für Wintergärten auch Glas zulässig.



## 1.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

- 1.4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Dachaufbauten zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss bei Einzelhäusern mindestens jeweils 2,0 m, bei Doppelhaushälften mindestens jeweils 1,5 m. Zwischen mehreren Gauben ist bei Einzelhäusern ein Abstand von 2,0 m und bei Doppelhaushälften ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
- 1.4.2 Der First der Dachgaube bzw. der Dachansatz bei Schleppegauben muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst des Daches liegen.
- 1.4.3 Der Abstand von Dacheinschnitten zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist ebenfalls ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Dacheinschnitte dürfen maximal bis 0,5 m unter den Hauptfirst reichen.
- 1.4.4 Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitt auf der gleichen Dachseite ist unzulässig.
- 1.4.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- 1.4.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

## 2 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Im Bereich des ausgewiesenen Biotops bzw. der ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.
- 2.2 Zu den öffentlichen Verkehrs- und Wegefläche sowie zu der öffentlichen Grünfläche sind als Einfriedungen nur offene Einfriedungen in Holz oder Metall oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Dabei ist nur zur öffentlichen Straßen- und Wegefläche ein Sockel von max. 0,30 m Höhe über Straßenbegrenzung zulässig.
- 2.3 Einfriedungen in Kunststoff oder kunststoffummantelt sind unzulässig.
- 2.4 Einfriedungen in Metallausführungen müssen straßenseitig bepflanzt werden.
- 2.5 Stützmauern sind bis 1,5 m in Natursteinausführung zulässig.



### **3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten**

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

#### **3.2 Gestaltung befestigter Flächen**

Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind in stark wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä., auszuführen.

### **4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1 Die Stellplatzverpflichtung wird für das gesamte Plangebiet auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

4.2 Entsteht vor der Garage bzw. dem Carport eine mind. 5,0 m tiefe Fläche, so kann diese auf die Stellplatzverpflichtung angerechnet werden, sofern sie derselben Nutzungseinheit zugehören.

### **5 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

5.1 Das Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen ist auf den einzelnen Grundstücken über Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden u.ä.) gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die maximal zulässige Einleitmenge beträgt 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Hierfür ist ein Rückhaltevolumen von 2,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche vorzusehen.

5.2 Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen ist, so ist ein zusätzliches Nutzvolumen zur Verfügung zu stellen.

5.3 Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, so ist durch den Einbau geeigneter Rohrtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserversorgung einzuhalten.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### 2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

### 3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

#### Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

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 auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren 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, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.



Es wird darauf hingewiesen, dass nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, dass in dem Baugebiet Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

#### **4 Niederschlagswasser**

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 (zuletzt geändert 01.01.2014) ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand März 2019) des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

##### **Starkregen**

Auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen und eine sich daraus ergebende starkregenangepasste Bauweise ((z.B. Schutz bei Lichtschächten, Treppenabgängen etc.) wird hingewiesen.

#### **5 Abfallbeseitigung**

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.



### **Erdaushub**

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs so-wie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein

Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

### **Abfallbehälter**

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,3 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

### **Abfallwirtschaftssatzung**

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.



## 6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten 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 Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden.

- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser 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 humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) 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.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.



**Hinweise:**

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

**7 Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

**8 Satzungen der Gemeinde Kippenheim**

Die Satzungen der Gemeinde Kippenheim über die Wasserversorgung und Entwässerung sind in ihrer jeweiligen Fassung zu beachten.

**9 Denkmalschutz / Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 DSchG) oder die Gemeinde zu informieren.

Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.



**10 Geotechnik** (Hinweis Landesamt für Geologie)

Aufgrund der vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) mit im Detail nicht bekannter 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 Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**11 Hausanschlüsse** (Hinweis Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG)

Die Hausanschlusskabel dürfen im Zuge der Erschließungsarbeiten auf den unbebauten Grundstücken verlegt werden.

**12 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

**13 Nachbarrecht**

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

**14 Nutzung der Sonnenenergie**

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudegestaltung und -konzeption ermöglicht werden.



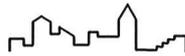
## 15 Bewirtschaftbare Zisternen

Aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Überwachung der einzelnen bewirtschaftbaren Zisternen auf den Privatgrundstücken durch die Stadt Lahr, Abt. Tiefbau zu koordinieren (u.a. Gewährleistung der dauerhaften Funktionsfähigkeit). Dabei wird eine frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase der Grundstücksentwässerung sowie während der Baumaßnahme dringend empfohlen. Im Rahmen des satzungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist eine Abnahme durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf das entsprechende Regelwerk sowie die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW verwiesen.

Freiburg, den 15.11.2021 LIF/HOF/FEU-ta  
geändert 09.05.2022

Kippenheim, den .....<sup>23.5.22</sup>.....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer



Gutbrod, Bürgermeister

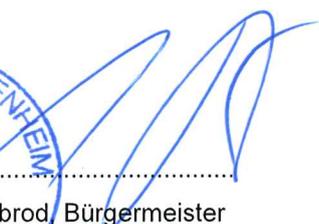


AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Kippenheim übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss 13.12.2021  
Offenlage 31.01.-04.03.2022  
Satzungsbeschluss 09.05.2022

Kippenheim, 23.05.2022

  
  
Gutbrod, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 10.09.2021 durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27.05.2022

Kippenheim, 30.05.2022

  
  
Gutbrod, Bürgermeister