
Gemeinde Kippenheim

Ortsteil Schmieheim

Bebauungsplan „Lindenfeld / Erweiterung“

Satzung

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl.S.895), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl.S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003, (GBl.S.745), hat der Gemeinderat den BB Plan „Lindenfeld/Erweiterung“ in seiner Sitzung vom **12.09.2005** als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeich. Teil (s. § 2, Anlage 1)

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

Anlage 1	Zeichn. Teil, Maßstab 1:500
Anlage 2	Bebauungsvorschriften
Anlage 3	Begründung mit Anhang

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Kippenheim, den 10. Oktober 2005



Willi Mathis, Bürgermeister



Gemeinde **KIPPENHEIM – OT Schmieheim**
Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Lindenfeld – Erweiterung“

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl.IS.718)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466).
- **Planzeichenverordnung** (PlanzVO) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58).
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S.895).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (§ 21 Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. IS.1193)
- **§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)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Vorschriften beziehen sich nur auf den im zugehörigen zeichnerischen Teil, Anlage 1, dargestellten Geltungsbereich.

1.1.ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 BauGB)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Die Darstellung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Anlage 1)

1.2. AUSNAHMEN UND BESONDERE BESTIMMUNGEN

- 1.2.1 Im Gebiet (GE) ist die in § 8 Absatz 3, Ziffer 3 BauNVO genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO als Ausnahme nicht zulässig.
- 1.2.2 Größere Feuerungsanlagen, die nicht nur zu Heizzwecken genutzt werden, sowie Schornsteine, die mehr als 1,5 m über die Gebäude reichen, sind nicht zulässig.

1.3. NEBENANLAGEN (§9(1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.2 Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung und nur in Ausnahmen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,8.
Die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) ist 1,2.
Die maximale Firsthöhe beträgt 12m.
- 1.4.3 Werden Beläge von Zufahrten und Stellplatzflächen versiegelt, sind Sie zu 100% der Grundflächenzahl des Baugrundstückes anzurechnen.

1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (9 BauGB, §§ 16-22a BauNVO und § 23 BauNVO)

- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.5.2 Die Baugrenze des Grundstückes mit der Flst. Nr. 2038 ist zur Kreisstrasse mit 8m festgesetzt. Diese Festsetzung ist mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt und dient zur Freihaltung einer Sichtachse.
- 1.5.3 Die westliche Baugrenze des Grundstückes mit der Flst. Nr. 1814/2 ist mit 2.50m festgesetzt. Im Abstand von 2.50m – 5.00m zur Grundstücksgrenze ist eine eingeschossige Bauweise erlaubt. Die Hanglage des Grundstückes wird somit berücksichtigt.

1.6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 18 BauNVO)

- 1.6.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoss-Rohboden) beträgt bei Betriebsgebäuden max. 0,80 m. Für Wohngebäude kann die Sockelhöhe (OK. Erdgeschoss –Rohboden) max. 1,20 m betragen.
- 1.6.2 Die Sockelhöhe ist bezogen auf die Gehweghinterkante vor dem Grundstück.

1.7. GEBÄUDE UND FIRSHÖHE (§ 18 BauNVO)

- 1.7.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Anlage 1) festgesetzt und beträgt 12 m. Bezugspunkt ist die Straßenmitte vor dem Grundstück. Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Strasse, in der Mitte der Straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält. Mit dem Bauantrag sind geeignete Profile vorzulegen.

1.8 GARAGEN (§ 21a. BauNVO)

- 1.8.1 Einzel- und Sammelgaragen sind bis max. 9m Länge und 25m². Einzelwandfläche nach LBO als Grenzbebauung möglich.

1.9 STELLPLÄTZE (§ 21a. BauNVO)

- 1.9.1 Zufahrten und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze bis zu 2/3 des Gesamtflächenanteiles zulässig.
- 1.9.2 Es sind mindestens 40% der Flächen für Zufahrten und Stellplätze mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

1.10 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

- 1.10.1 Es sind zwei Grundstückszufahrten mit einer max. Breite von 7m zulässig.

1.11 BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)

- 1.11.1 Im zeichnerischen Teil, Anlage 1, ist die **offene** Bauweise nach (§ 22 (2) BauNVO) festgesetzt.
- 1.11.2 Für die Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB) sind die im BBPlan dargestellten Firstpfeile maßgebend.

1.12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 (1), 25a BauGB)

- 1.12.1 Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Stell- und Parkplätze sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätze zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe (mind. 2 x 2 m), sowie Belüftung und Bewässerung muss gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechend Ersatz zu leisten. Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.
- 1.12.2 Zur Sicherheit des Verkehrs ist an der Ostseite entlang der Kreisstrasse des Grundstückes mit der Flst. Nr. 2038 ein 2m breiter Grünstreifen anzulegen. Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Neue Bäume müssen mind. 4,50m Abstand zur Kreisstrasse. Andere Bepflanzungen mind. 3,00m.

1.13 HOCHWASSERSCHUTZ (§ 80 WG, § 10Abs. 4 VAWs, § 28 Abs. 2 VAWs, §9 Abs. 5 Nr. 1BauGB)

1.13.1 Das Grundstück mit der **Flst. Nr. 2038** ist im derzeitigen Planentwurf zur Festlegung der hochwassergefährdeten Gebiete (Hochwassergefahrenkarten) als Fläche eingestuft die im hundertjährigen Hochwasserereignis überflutet wird.

Die Novellierung des Landeswassergesetztes vom 22.12.2003 berücksichtigt die hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich.

a.) bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere Schutzvorrichtungen bestehen

b.) die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorh. Schutzeinrichtungen überflutet werden.

In diesen Flächen gelten besondere Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VawS).

Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VawS sind zu erfüllen.

Die Offenlage der Hochwassergefahrenkarten wird planmäßig 2010 erwartet.

Es wird empfohlen die Umnutzung bzw. Neubebauung des Flurstückes zurückzustellen.

Sollte das Gebiet mit der **Flst. Nr. 2038** vor Offenlage der Hochwassergefahrenkarten neu bebaut werden besteht die Möglichkeit das Gelände aufzufüllen.

Das Auffüllungsniveau muss die Hochwassersicherheit bis zu (HQ₁₀₀) gewährleisten.

Diese Berechnung ist zwingend für die Beurteilung und muss mit Beantragung eingereicht werden.

In diesem Fall sind die Kriterien für „hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ nicht mehr gegeben.

▪ **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
(§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)

2.1 DÄCHER (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1. Es sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer zulässig.

2.1.2 Die Dachneigungen können betragen bei geneigten Dächern:
Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude: max. 32°
Fertigungsgebäude: max. 25°

Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Fertigungsgebäuden wie Sheddächer, verglaste Prismendächer, Halbschalen und Pultdächerkombinationen ausgenommen.

2.2 FASSADEN UND GEBÄUDEGESTALTUNG

2.2.1 Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste in der Längsentwicklung zu gliedern.

2.3 WERBEANLAGEN

2.3.1 Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, dass sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.

2.3.2 Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.

2.3.3 Unzulässig sind:

- Lichtwerbung in grellen Farben
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht

2.4 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

2.4.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. Im Bauantrag sind hierzu Profile vorzulegen.

2.4.2 Die privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen sind zu gestalten als:

* Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt (siehe Pflanzgebot nach § 10 der Bebauungsvorschriften)

* Aufstellflächen für PKWs sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Nutzung als Lagerflächen ist nicht zulässig.

2.4.3 Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.5 EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedungen unterliegen dem Nachbarschaftsrecht.

2.5.2 Die Grenze des Grundstückes mit der Flst. Nr. 2038 zur Kreisstrasse ist von Einfriedungen freizuhalten.

2.6 ELEKTRISCHE ANLAGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

2.6.1 Das Niederspannungsnetz zur Stromversorgung ist als erdverlegtes Kabelnetz auszuführen ebenso die Telefonleitungen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 7601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

HINWEISE:

(1) Abfallbeseitigungen und Auffüllungen

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur ausgeführt werden mit:

- * reinem Erdaushub
- * bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

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.

(2) Umweltschutz

Um eine Verringerung der Regenwasserabflussspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Entlastung der Vorfluter wird die Versickerung von Regenwasser in entsprechend angelegten Teichen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

(3) Wasser- und Bodenschutz

Seitens des Bodenschutzes ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten. Die Erhaltung des Bodenmaterials und seiner Funktion als Boden gilt es soweit als möglich zu erhalten.

Der Oberboden aus den Bauvorhaben ist für die Bodenverbesserung – zur Erhöhung des Wasserhaltevermögens – wiederzuverwenden.

Im Planungsgebiet sind bindige Lockergesteine zu erwarten.

Auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ des ehem. WBA Offenburg (Stand Dez. 1992) wird hingewiesen.

(4) Abwasser / Müllbeseitigung

Die Satzungen der Gemeinde Kippenheim über die Wasserversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung sind zu beachten.

(5) Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium in 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. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollte.

Rechtsgrundlage ist insb. das Denkmalschutzgesetz §§ 2,8 u. 20 DSchG.

(6) Altlasten

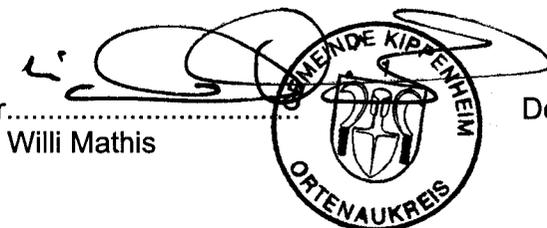
Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Kippenheim, den 10. Oktober 2005

Architekturbüro

Wolfgang Keienburg
Spitalstrasse 14
77971 Kippenheim
Tel. 07825-5374
Fax. 07825-869508

Der Bürgermeister.....
Willi Mathis



Der Planverfasser.....

ANHANG: Pflanzliste

Bäume:

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Hochstamm Obstbäume	standortgerechte Sorten

Mindestpflanzqualität H., 3 x v. a-e-w-St- St-U 18 - 20 cm

Baum- und Strauchhecken

Bäume:

dito

Mindestpflanzqualität H. oder Hei., 3 x v., St.U. 14 – 16 cm

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus Nigra	Schwarzer Holunder
Genista tinctoria	Färberginster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rosa Caesia	Lederblättrige Rose

Mindestpflanzqualität 1 x v., 60 – 100 cm

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu