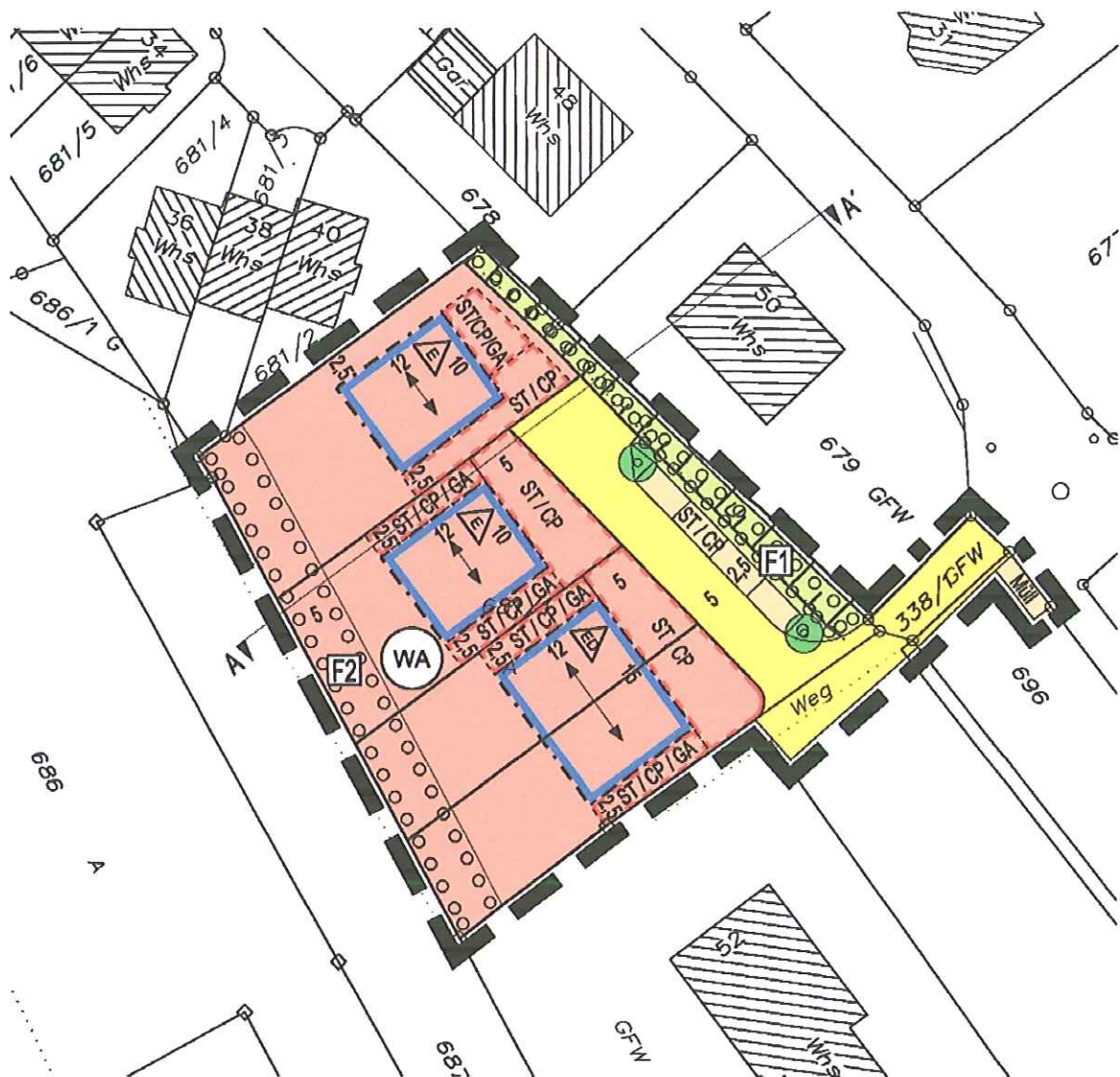


GEMEINDE KIPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „ERWEITERUNG MÜHLENPFAD I“

Fassung: Satzung
Stand: 12.09.2005



Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planzeichnung 1:500
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Begründung

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE KIPPENHEIM

über

den Bebauungsplan „Erweiterung Mühlenpfad I“

die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Mühlenpfad I“

Der Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim hat am 12.09.2005

a) den Bebauungsplan „Erweiterung Mühlenpfad I“

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Mühlenpfad I“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- § 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, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 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. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Erweiterung Mühlenpfad I“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Mühlenpfad I“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 12.09.2005).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 12.09.2005
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – vom 12.09.2005

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 12.09.2005
 - b) textlicher Teil – örtlichen Bauvorschriften – vom 12.09.2005

Beigefügt ist:

3. die gemeinsame Begründung vom 12.09.2005.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Erweiterung Mühlenpfad I“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Mühlenpfad I“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kippenheim, den 05.10.2005

Bürgermeister
Willi Mathis



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

- § 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, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 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. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Ausschluss oder Einschränkung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO)

Ausnahmen nach § 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.

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur 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 BauNVO und § 22 BauNVO)

1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Dies sind:

- maximale Traufhöhe: 7,50 m
- maximale Firsthöhe: 9,70 m

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 6

- 1.4.2 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf der Höhe der jeweiligen Baufenstermitte.
- 1.4.3 Die Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.
- 1.4.4 Die Firsthöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.5 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 1.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.6.2 Versickerungsfähige Oberflächenbeläge
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.
- 1.6.3 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser
Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.
- 1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- 1.7.1 Auf der im Plan mit F1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind zur Eingrünung des Plangebiets pro 10 m² mindestens fünf Sträucher zu pflanzen, wobei überwiegend heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.7.2 Auf der im Plan mit F2 gekennzeichneten Fläche sind zur Eingrünung des Plangebiets pro Grundstück mindestens ein Laubbaum (2.Ordnung) und zwei Sträucher zu pflanzen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.7.3 Im Bereich der Stellplätze auf privater Straßenverkehrsfläche sind entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten zwei Straßenbäume (Straßenbirne, Hainbuche, Spitzahorn oder Esche) zu pflanzen.
- 1.7.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 6

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)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)

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

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Pultdächer und mit einer kleingliedrigen Dacheindeckung in brauner, rotbrauner oder ziegelroter Farbtönung auszuführen. Schwarze oder graue Abdeckungen sind unzulässig, ebenso hellrote Ziegelddeckung bei Randgebäuden.
- 2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 15° bis 30° bei Satteldächern und einer Dachneigung von 10° bis 20° bei Pultdächern herzustellen.
- 2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.4 Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.
- 2.1.5 Die Dächer der Nebengebäude und der Garagen sind entweder
 - als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° oder
 - als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20° herzustellen oder
 - als Flachdach herzustellen und zu begrünen.
- 2.1.6 Die Festsetzungen unter 2.1.5 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 privaten Verkehrsfläche angrenzen, sind nicht zugelassen.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2)

Im Plangebiet ist im Bereich der privaten Erschließungsstraße für anfallendes Oberflächenwasser ein Rückhaltevolumen von ca. 16 m³ mit einem Drosselabfluss von 3 l/s sicherzustellen.

3 HINWEISE

3.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt ca. 1 km nördlich der Platzrunde für Motorflugbetrieb des Sonderlandeplatzes Altdorf-Wallburg. Auf die hierdurch entstehende Lärmbelastigung wird hingewiesen.

3.2 Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der 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, so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.4 Grundwasser


Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet „TB im Schambachtal“ der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Kippenheim ist zu beachten.

3.5 Altlasten

3.5.1 Im Bereich des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen.

3.5.2 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.

Kippenheim, den 05.10.2005


Der Bürgermeister
Willi Mathis



fahlestadtplaner

Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-7
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de



Der Planverfasser

Anhang: Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

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

Bäume und Sträucher zur Eingrünung des Plangebiets

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Obst-Hochstammsorten	

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Am 19.07.2004 hat der Gemeinderat den Bebauungsplans „Erweiterung Mühlenpfad I“ zur Aufstellung beschlossen. Planungsanlass war der Wunsch des Besitzers des betroffenen Flurstücks 681/1 das Gebiet einer Wohnbaunutzung zuzuführen. Vor dem Hintergrund eines flächensparenden Umgangs mit Boden im Sinne der Innenentwicklung begrüßte der Gemeinderat dieses Vorhaben.

Über einen Bebauungsplans soll der Bereich städtebaulich kontrolliert und angemessen entwickeln werden. Dabei gilt es die geplanten Baukörper bezüglich Dichte und Charakter in den Bestand einzufügen und bei gleichzeitiger Wahrung des Ortsbilds neuen Wohnraum zu schaffen.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung ergeht auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften:

Rechtsgrundlagen:

- § 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, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 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. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

3 LAGE DES PLANGEBIETS / ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Kippenheim.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke 681/1 und 338/1 und einen Teilbereich der Flurstücke 688 und 696.

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

BEGRÜNDUNG

4 VERFAHREN

Es wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Verfahrensdaten:

19.07.2004	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
07.03.2005	Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung
24.03.2005 - 25.04.2005	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
20.06.2005	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat und Offenlegungsbeschluss
22.07.2005 - 23.08.2005	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange
12.09.2005	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

4.1 Rechtsgrundlage

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 Baugesetzbuchs in der vor dem 20.06.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung finden.

Dementsprechend beziehen sich in dem vorliegenden Bebauungsplan alle Angaben zum Baugesetzbuch (BauGB) auf die Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004.

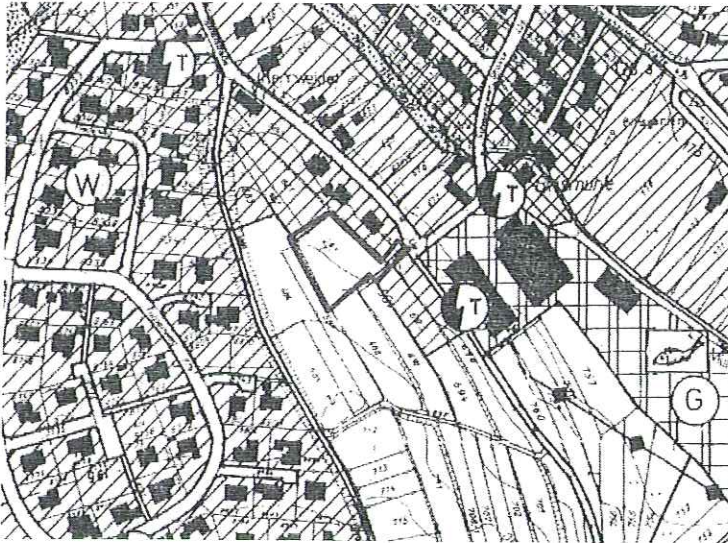
5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Große Kreisstadt Lahr/Schw. – Gemeinde Kippenheim mit Rechtskraft vom 20.03.1998 (Rechtskraft der letzten Änderung: 18.11.2004) sieht für das Gebiet des Bebauungsplans „Erweiterung Mühlenpfad I“ landwirtschaftliche Fläche vor. Nördlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan zielt darauf ab ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Dieser Bereich stellt eine Arrondierung in einer zwischen der nördlich und südlich anschließenden Bebauung liegenden Baulücke dar. Im unten abgebildeten Ausschnitt des Flächennutzungsplans ist die bestehende Bebauung noch nicht vollständig dargestellt.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan orientiert sich an der Geringfügigkeit der Abweichung bezüglich der quantitativen und qualitativen Gewichtung. Da es sich bei der Umnutzung der betroffenen Fläche um eine sich qualitativ in die bestehende Bebauung einfügende Nutzung als auch um eine quantitativ geringfügige Abweichung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt, sind die Grundzüge der Flächennutzungsplanung gewahrt. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

BEGRÜNDUNG

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 681/1 sollen drei Wohngebäude als Doppel- und Einzelhäuser entwickelt werden. Das dabei entstehende Doppelhaus und die zwei Einzelhäuser werden über einen privaten Fahrweg an die Spitalstraße angeschlossen. Damit wird die Lücke zwischen der zuletzt über die Bebauungsplanänderung „Mühlenpfad I“ geregelten Bebauung und dem Wohnhaus Spitalstraße 52 geschlossen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen nach § 4 (3) sind aufgrund des Emissionsschutzes, der hohen Flächeninanspruchnahme und der verkehrlichen Situation insbesondere durch den zu erwartenden Publikumsverkehr nicht zulässig.

6.3 Stellplätze, Carports, Garagen

Zur Freihaltung der rückwärtigen Bauflächen mit vorwiegender Südwest-Orientierung und um Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu vermeiden, wurden Garagen nur entlang der Gebäude / Baufenster bis zur rückwärtigen Flucht zugelassen, Stellplätze und Carports zudem bis zur Erschließungsstraße.

6.4 Nebenanlagen

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes sicher zu stellen, wurden Nebenanlagen über 25 m³ nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wurde eine Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 9,70 m bezogen auf die Straßenoberkante der privaten Erschließungsstraße und eine Dachneigung von 15°-30° für Satteldächer sowie 10°-20° für Pultdächer festgesetzt. Damit soll die bestmögliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Entsprechend dem Wunsch nach einer aufgelockerten, dörflichen Bauweise auf der einen und der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf der anderen Seite werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 7

6.6 Anzahl der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet wurde für Einzelhäuser die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei, für Doppelhäuser auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück zu begrenzen.

6.7 Bauweise

Um dem Bedarf an Doppel- und Einzelhäusern gerecht zu werden, wurden Doppel- und Einzelhäuser festgesetzt.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dächer

Im Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° bei Satteldächern und 10° bis 20° bei Pultdächern, sowie einer roten bis braunen Dacheindeckung herzustellen.

Den Dächern der Garagen und Nebengebäude wurde mehr Spielraum gegeben um u.a. die Nutzung als Dachterrasse zu ermöglichen.

Aus Gründen der gestalterischen Homogenität der Dachlandschaft, müssen Doppelhäuser die gleiche Dachneigung aufweisen.

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet werden.

7.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation wird die Ausführung der Rückhaltemaßnahmen quantitativ planungsrechtlich gesichert (siehe auch Ziffer 9).

7.3 Weitere gestalterische Festsetzungen

Um den Wildwuchs einer Antennenlandschaft zu verhindern, wurde die Anzahl der Antennen pro Gebäude begrenzt und ihre Farbgebung an die Gebäudefläche gebunden.

Ebenso sollen aus gestalterischen Gründen Niederspannungsfreileitungen unterirdisch ausgeführt und die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen gärtnerisch angelegt werden.

Um einen tunnelartigen Eindruck im Straßenraum zu verhindern und Wendemanöver zu erleichtern, werden Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum nicht zugelassen.

8 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Spitalstraße. Als Zufahrt zum Baugebiet wird die bisherige Auffahrt zum Grundstück Spitalstr.52 ausgebaut und bleibt im Privatbesitz der angeschlossenen Eigentümer. Eine öffentliche Streu- und Räumspflicht besteht daher nicht.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 7

Die Straßenbreite im Bereich der Zufahrt beträgt ca. 3,5 m. Aufgrund der geringen Länge muss die Zufahrt nicht für Begegnungsverkehr ausgelegt sein. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine Fahrbahnbreite von 5 m vorgesehen, was die Richtlinien für den Begegnungsfall LKW - PKW bei verminderter Geschwindigkeit beachtet. Um eine Wendemöglichkeit zu eröffnen wurde am Ende der privaten Straße ein kleinerer Wendehammer angelegt.

Die Auffahrt der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Erschließungsstraße weist an den steilsten Stellen eine Neigung von 20-23% auf.

Die Zufahrt mit PKW und Lieferwägen von Zustelldiensten ist möglich. Das Wenden für diese Fahrzeuge im hinteren Bereich des Wendehammers ist erschwert ebenfalls möglich. Fahrgeometrisch ist die Ausrundung im Kurvenbereich für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt, sodass auch ein Möbelwagen zufahren kann. Die Abfahrt muss rückwärts erfolgen. Während der Bauphase ist die Auswahl der Zulieferfahrzeuge daher entsprechend abzustimmen.

Die Fahrbahnoberfläche wird in Bitumenbauweise befestigt. Im Bereich der Stichstraße werden vier gemeinschaftliche Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag angelegt. Die Parkplätze dienen der Entlastung der Parksituation.

In Anbetracht der oben genannten Verhältnisse ist ein direktes Anfahren der Grundstücke durch Müllfahrzeuge nur schwer möglich. Daher ist in einem Abstand von 30 m - 60 m von der Wohnbebauung eine von der Spitalstraße direkt anfahrbare Stellfläche für Müllbehälter vorgesehen. Durch die gewählte Lage (längs der Spitalstraße) und Größe (3,5m x 2m) ist so ein reibungsloser Abtransport gewährleistet. Auch im selten auftretenden Fall, dass beide Tonnen am selben Tag abgeholt werden, ist ausreichend Stellplatzfläche vorhanden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Der Anschluss des Schmutzwassers an die Kanalisation in der Spitalstraße ist problemlos möglich. In diesem Zuge wird auch der Anschluss des Hauses Nr. 52 erneuert.

Das Oberflächenwasser wird an den Regenwasserkanal in der Spitalstraße angeschlossen. Hierzu ist der Bau einer ca. 35 m langen Leitung erforderlich.

Um das Kanalnetz in der Spitalstraße nicht weiter zu belasten, wird der Zulauf auf 3 l/s begrenzt – diese Wassermenge stellt nur einen Bruchteil der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation in der Spitalstraße dar. Als Zwischenspeicherung soll ein Stauraumkanal DN 800 mit ca. 16°m³ Rückhaltevolumen im Bereich der Stichstraße im Gebiet gebaut werden.

Die zwischenzeitlich diskutierte Lösung mittels Zisternen wurde als technisch wenig sinnvolle Lösung und aufgrund der nur begrenzten Kontrollmöglichkeiten wieder verworfen. Es wird jedoch – weniger im Sinne einer Kanalisationsentlastung als vielmehr im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung – angeregt, auf den Grundstücken des Wohngebiets Zisternen zu installieren.

In der Spitalstraße befindet sich eine öffentliche Wasserversorgungsleitung, ein Anschluss ist problemlos möglich. Am Ende der Stichstraße wird ein Unterflurhydrant DN°80 eingebaut.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 7

10 EINGRIFFE IN 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.

Entscheidend dabei ist die Neuversiegelung auf bisher unverbautem Gelände durch Gebäude, Garagen und Erschließungsflächen von ca. 1030 m². Hiermit ist ein Eingriff in die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** verbunden.

Der Eingriff in das Schutzgut **Landschaftsbild** und **Erholung** ist aufgrund der innerörtlichen Lage bzw. der das Plangebiet umgebenden Bebauung als gering zu bewerten.

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

1. Boden

- Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen
- Ausführung von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern und Dachgauben nur, wenn sie beschichtet, oder in ähnlicher Weise behandelt sind
- Beschränkung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nebenanlagen

2. Wasser

- Ausführung der Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke)
- Begrünung der flachgeneigten Dächern von Carports, Garagen und Nebenanlagen

3. Klima/Luft

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

4. Pflanzen/Tiere/Biotope

- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen und Grünflächen

5. Landschaftsbild

- Ausschluss von Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen
- Ausbildung der Dächer von Hauptgebäuden als geneigtes Sattel- oder Pultdach und Festsetzung der Dachfarbe sowie weitere gestalterische Festsetzungen

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den zu untersuchenden Bereich vor allem durch die Aufwertung und den Schutz des nordöstlich gelegenen Böschungsbereiches sowie der südwestlich gelegenen privaten Bauflächen durch Bäume und Sträucher kann der zu erwartende Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 7

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 29 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen. Nach dieser Abwägung geht die Gemeinde Kippenheim davon aus, dass die o.g. vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.


11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planänderung lässt wegen des geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwarten.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	ca. 2157 qm
davon:	
Wohnbauflächen	ca. 1595 qm
Private Verkehrsflächen	ca. 416 qm
Private Grünfläche	ca. 146 qm


Kippenheim, den 05.10.2005


Der Bürgermeister
Willi Mathis



fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-1
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de


Der Planverfasser