

GEMEINDE K I P P E N H E I M

BEBAUUNGSPLAN " M Ü H L E N P F A D III "

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

=====

Satzung	Anlage	1
Übersichtsplan 1 : 10 000	Anlage	2
Begründung	Anlage	3
Textteil (Beb. Vorschr.)	Anlage	4
Lageplan 1 : 1000	Anlage	5
Geländeschnitte 1 : 200	Anlage	6 - 14
Geländeschnitte 1 : 100	Anlage	15

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Mühlenpfad III" der Gemarkung Kippenheim

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256) (BBauG), §§ 73 Abs. 1, 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 3.10.1983 (Ges.Bl. S. 577) hat der Gemeinderat am 8.5.1984 den Bebauungsplan "Mühlenpfad III" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Bebauungsplan
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Geländeschnitte

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kippenheim, den 8. Mai 1984



(Mathis)

Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

Änderungsplan
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenbare, d. d. 1 1. OKT. 1984

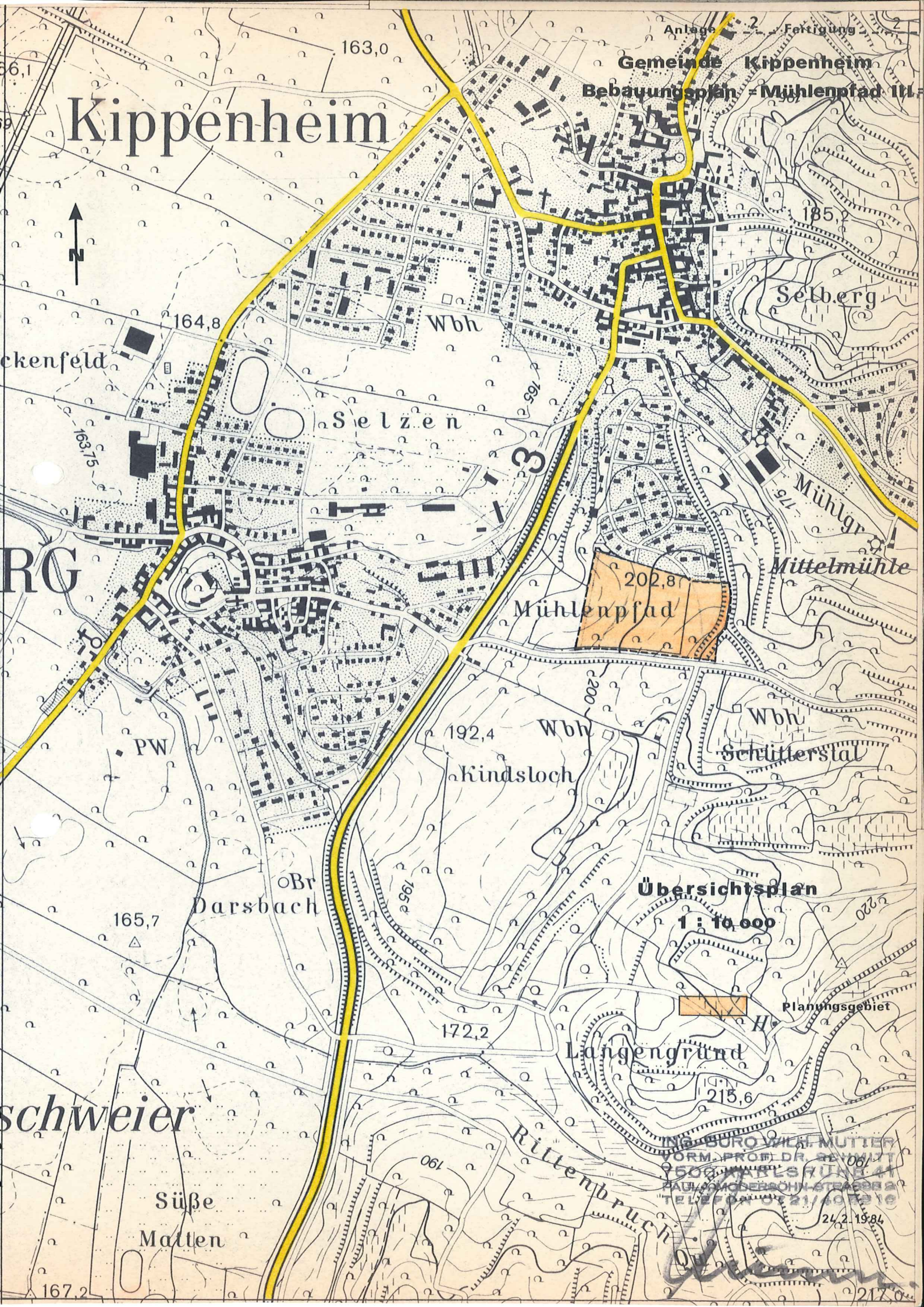


LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, is written over the text of the official stamp.

Kippenheim

Anlage 2 - Fertigung 2
Gemeinde Kippenheim
Bebauungsplan - Mühlenpfad III



Übersichtsplan
1 : 10 000

Planungsgebiet
ING. BORO WILF. MUTTER
FORM. PROF. DR. SCHMITZ
5000 WALSRUHE 41
PAUL-SCHODERSOHN-STRASSE 2
TELEFON 21/407219
24.2.1984

Schweier

Süße
Matten

167,2

217,0

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " M Ü H L E N P F A D III "

Die Gemeinde Kippenheim beabsichtigt das in ihrem Flächennutzungsplan im Gewann "Mühlenpfad" ausgewiesene Bauerwartungsland mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes für die Bebauung zugänglich zu machen, d.h. zu erschließen.

Aus städtebaulichen Gründen wurden die Grundstücke Lgb.Nr. 730, 731 und 732 entgegen der Aussage des Flächennutzungsplanes teilweise in die Planung mit- einbezogen, d.h. die Bauerwartungsfläche ist um ca. 10 ar (0,10 ha) überschritten.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung dahingehend ergänzt.

Das Gesamtplanungsgebiet umfaßt ca. 6,6 ha.

Davon sind:

Bauflächen	4,70 ha
öffentl. Flächen	<u>1,90 ha</u>
Baugebiet	6,60 ha
	=====

Der Anteil der öffentl. Flächen im Baugebiet beträgt:

$$\frac{1,90 \times 100}{6,60} = 29 \%$$

Die reine Baufläche von 4,70 ha ist wie folgt aufgeteilt:

23 Baupl. f. Reihenhaus	mit 1 WE =	23 WE
18 Baupl. f. Doppelhaus u. Einl.	mit 1,5 WE =	27 WE
34 Baupl. f. Einf. Haus u. Einl.	mit 1,5 WE =	51 WE
<hr/>		
75 Bauplätze	zus. =	101 WE

Somit errechnet sich die Wohndichte im Planungsgebiet bei einer Belegungsziffer von 3,3 E/WE auf:

$$\frac{101 \times 3,3}{6,60} = 50 \text{ E/ha,}$$

bezw. 330 anzusiedelnde Einwohner.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Baugebietes an das örtl. Straßennetz erfolgt an drei zur Fortsetzung vorgesehenen Straßenenden aus dem Wohngebiet Mühlenpfad II.

Darüber hinaus ist eine künftige Anbindung an das überörtliche Straßennetz im Zuge des Ausbaus der Ortsverbindungsstraße Mahlberg-Schmieheim mit Anschluß an die Bundesstraße Nr. 3 gewährleistet.

Mit dieser Lösung ist das Gesamtwohngebiet "Mühlenpfad" von dem bislang einzig möglichen und zwischenzeitlich unzureichenden Anschluß über die Spitalstraße entlastet und nunmehr ausreichend erschlossen.

Für die innere Erschließung und für den ruhenden Verkehr sind entsprechend Wohnstraßen, Verbindungswege sowie zahlreiche Parkplätze eingeplant.

Die im "Zeichnerischen Teil" in schraffiertem Raster dargestellten Verkehrsflächen sind als Straßen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, d.h. sie sind als befahrbare Wohnwege i.S. der RAS-E auszubauen. Details bleiben der Straßenplanung vorbehalten.

Entlang der Haupterschließungsstraßen sollen durch Festsetzung eines Pflanzgebotes Grünzüge entstehen, durch die das Wohngebiet eine Auflockerung erfahren wird.

Außerdem sieht die Planung auf den unüberbaubaren Freiflächen zwischen der Bebauung vereinzelte Pflanzgebote vor. Vorgeschlagen werden: Hochstämmige Obst- od. sonst. einheimische Laubbäume. (sh. auch Beb.Vorschr.)

Am Westrand des Wohngebietes ist als Begrenzung zur freien Landschaft eine 7 m breite zum Baugebiet gehörige Pflanzfläche ausgewiesen, die an Hand eines festgelegten Schemas (sh. Anhang) zu bepflanzen und zu unterhalten ist.

Zur Pflanzung vorgeschlagen sind hochwachsende, einheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Heckenkirsche, u.s.w.) mit bodenständigem Strauchwerk durchsetzt.

Bei der Bepflanzung sind vor allem die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

Am Südrand des Baugebietes verläuft als Bestandteil desselben zum Schutz gegen mögliche Immissionen von der künftigen Ortsverbindungsstraße und der ca. 200 m entfernt gelegenen Sport-Schießanlage des Schützenclubs Mahlberg ein Lärmschutzwall mit entsprechendem Pflanzgebot. Entsprechende Schnittzeichnungen sind beigelegt.

Der Einzugsbereich des am Südrand gelegenen Kinderspielplatzes liegt innerhalb des erwünschten 300 m-Radius nach der DIN 18034.

Eine weitere, zentraler gelegene Fläche wird als sog. Spielstraße in der verkehrsberuhigten Zone des Wohnweges T-Z-Y-P dargeboten.

Eine allseitige Einfriedigung der Spielplätze wird empfohlen, die Zugänge sind von der Fußwegseite angelegt und sollten mit Sicherheitsschranken versehen sein.

Bei der Bepflanzung des Spielplatzes ist darauf zu achten, daß nur zulässige, nichtgiftige Gehölzarten zur Verwendung kommen.
(sh. GABl 1974 S. 1091 ff)

Im nördlichen Bereich des Flurstücks Lgb.Nr.566 sind im Lageplan zwei Leitungsrechte für Entwäss. Leitungen zu Gunsten der hinterliegenden geplanten Baugrundstücke eingetragen.

Für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Trinkwasser, Oberflächenwasser und Abwasser sind wasserrechtl. genehmigte Bauplanungen zu fertigen.

Das Stromversorgungsnetz ist zu verkabeln.

An der im "Zeichnerischen Teil" des Beb. Planes mit der entsprechenden Signatur kenntlich gemachten Stelle ist der künftige Standort einer Umspannstation ausgewiesen. Der Platzbedarf beträgt:
Breite = 5,50 m, Tiefe = 4,0 m.

Die Bau- bzw. Erschließungskosten belaufen sich im einzelnen überschlägig auf:

a) Kanalisation (m. Rückh. Becken)	1 000 000.--	DM
b) Wasserversorgung	150 000.--	DM
c) Straßenbau und Pflanzung	1 250 000.--	DM
d) Beleuchtung	100 000.--	DM
zus.	2 500 000.--	DM
	=====	

Der daraus resultierende Erschließungsbeitrag errechnet sich auf:

c) 1 250 000.-- DM

d) 100 000.-- DM

1 350 000.-- DM x 0,9
47 000

= 26.-- DM/qm

Annahme:

Kanalbeitrag 7.-- DM/qm

W.V. Beitrag 3.-- DM/qm

zus. = 36.-- DM/qm

Zur Finanzierung werden an Beiträgen vereinnahmt:

47 000 qm x 36.-- DM/qm = rd. 1 700 000.-- DM

Erschl. Eigenanteil 10 % 135 000.-- DM

1 835 000.-- DM

2 500 000.-- DM

1 835 000.-- DM

Fehlbetrag: 665 000.-- DM

=====

Vorliegender Bebauungsplan soll somit die Grundlage für die Umlegung, die Erschließung und die Bebauung der Grundstücke bilden.

Kippenheim, den 29.5.84

Für den Gemeinderat:



.....
Mathis, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

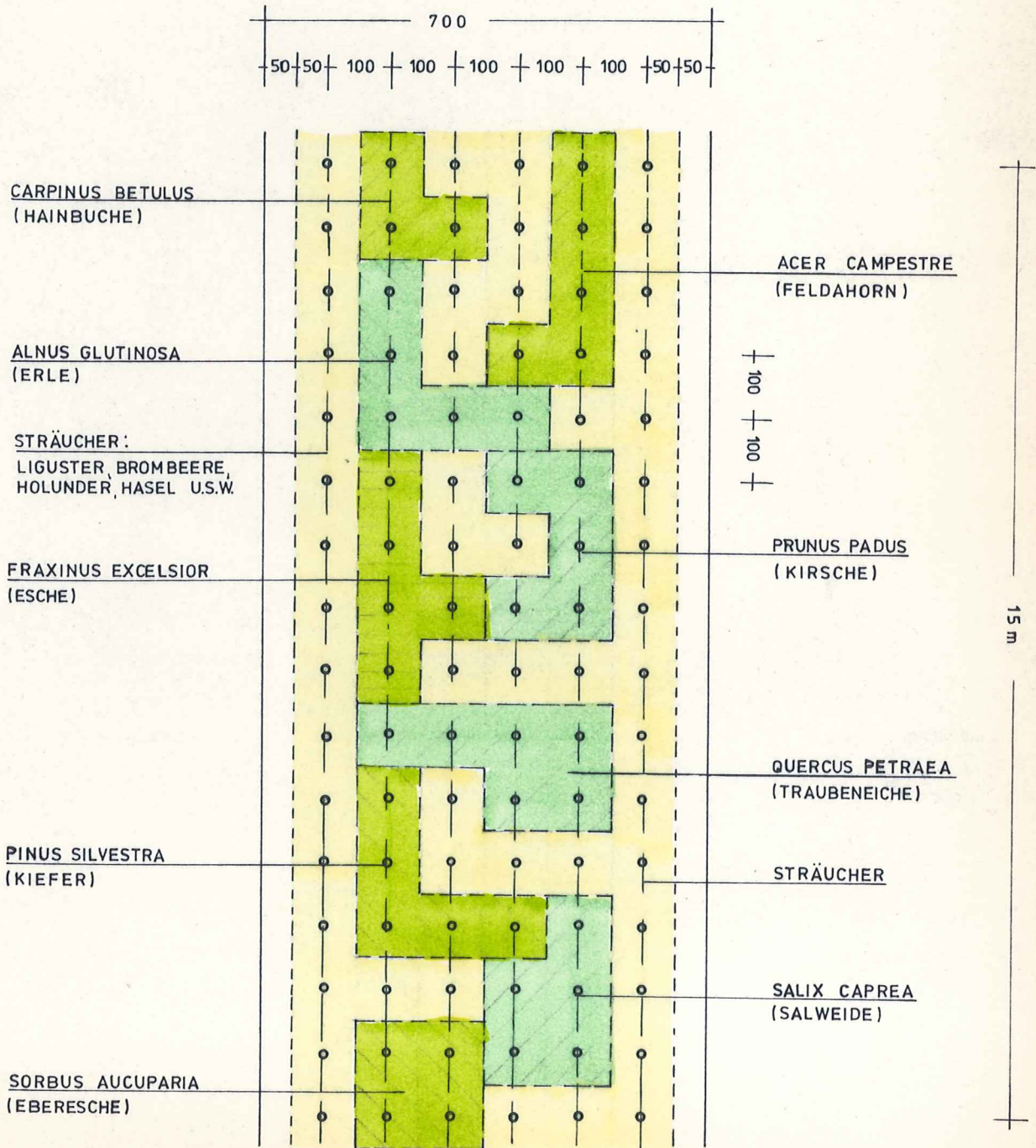
Offenburg, den 1 1. OKT. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -



Pflanzschema



TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Mühlenpfad III" der Gemeinde Kippenheim, Ortenaukreis, aufgestellt nach Maßgabe des i.d. Fassung v. 18.8.1976 geltenden Bundesbaugesetzes (BBauG), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9.1977, sowie der Landesbauordnung (LBO) v. 1.4.1984.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

1. Die im Geltungsbereich festgelegte Art der baulichen Nutzung gilt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Abs.(1) und (2)
2. Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht zulässig.
3. Ausnahmen nach § 14(2) BauNVO sind zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan bestimmt durch Festsetzung der
 - a) Zahl der Vollgeschosse 1
 - b) Grundflächenzahl 0,4
 - c) Geschoßflächenzahl 0,5
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Je Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Die vorgesehene offene Bauweise ist im Lageplan durch Planzeichen kenntlich gemacht, ebenso die Festlegung von Einzelhäusern, Doppelhäusern od. Hausgruppen.
2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform- und Neigung sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den eingetragenen Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil"

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Hausgruppen und Doppelhäuser sollten möglichst gleichzeitig ausgeführt werden und müssen in der äußeren Gestaltung hinsichtlich Putz, Dach-eindeckung und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.

2. Zur Beurteilung der Gebäudelage im Gelände sind jedem Bauantrag nivellierte Schnitte mit Einzeichnung der Baukörper zwingend vorgeschrieben.

Die O.K.-Rohfußbodenhöhe der geplanten Gebäude ist den beigegeführten Geländeschnitten zu entnehmen, bzw. den benachbarten Gebäuden und dem Gelände Verlauf anzupassen.

Abweichungen gegenüber den geplanten FB-Höhen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde neu festzusetzen.

3. Die Traufhöhe (Schnittpkt. U.K. Sparren mit Außenseite Außenwand) darf max. 3,80 m über der festgelegten RFB-Höhe liegen.
4. Als Dachdeckungsmaterial sind nur kleingliedrige Materialien in braunen, rotbraunen oder ziegelroten Farbtönungen zulässig, schwarze oder graue Abdeckungen sind unzulässig.
5. Die Garagen und Stellplätze sind nur an der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Stelle zu erstellen oder in den Hauptbaukörper zu integrieren. Soweit der "Zeichnerische Teil" keine Festsetzungen getroffen hat, ist die Garage im Hauptbaukörper unterzubringen.

Die Garagenhöhe ergibt sich aus den jeweiligen Bestimmungen der LBO.

6. Garagenvorplätze, Hofeinfahrten od. Stellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z.B. Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchläss. Mittelstreifen, wassergebundene Decken, Holzpflaster o.ä. zu gestalten.
7. Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung und max. 1/3 der Trauflänge zugelassen. Dacheinschnitte sind bis zu 1/4 der Dachfläche zugelassen, wobei an der Dachtraufe mind. 3 Ziegelreihen gefordert werden.
8. Anlagen im Sinne des § 52, Abs.1 LBO Nr. 1,2,3,4, 8,10^a,11,17,18 und 28^a sind genehmigungspflichtig.
9. Die Einfriedigung der Grundstücke ist entlang der Straßen annähernd einheitlich zu gestalten.

Erlaubt sind:

- a) Mauersockel bzw. Mauerscheiben bis max. 40 cm hoch. (Geländeanpassung berücksichtigen)
- b) Naturholzzäune bis 1,20 m hoch einschl. Sockel.
- c) Heckenbepflanzung bis 1,20 m hoch einschl. Sockel mit evtl. eingezogenem Maschendraht. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- d) im rückwärtigen Bereich ist zur Abgrenzung auch kunststoffüberzogener grüner od. mausegrauer Maschendraht bis zu 1,50 m Höhe erlaubt.

10. Die Sichtflächen im Straßenkreuzungs- und Einmündungsbereich sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m freizuhalten.
11. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
12. Das EVU erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentl. Straßenbeleuchtung auch auf den im Beb. Plan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen.
13. Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen 1:1,5 sind vom Angrenzer auf dessen Grundstück zu dulden. Stützmauern anstelle von Böschungen sind als Ausnahme zulässig, müssen jedoch von den Angrenzern auf eigene Kosten errichtet werden.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Satzungen der Gemeinde Kippenheim über die Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind zu beachten.

D. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN sollen durch Festsetzung eines Pflanzgebotes Grünzonen entstehen, durch die das Wohngebiet eine Auflockerung erfahren wird.

Am Westrand des Wohngebietes ist als Begrenzung zur freien Landschaft eine 7 m breite zum Baugebiet gehörige Pflanzfläche ausgewiesen, die an Hand eines festgelegten Schemas zu bepflanzen und zu unterhalten ist. (sh. Anhang z. Begründung)

Zur Pflanzung vorgesehen sind hochwachsende einheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Heckenkirsche, u.s.w.) mit bodenständigem Strauchwerk durchsetzt.

Innerhalb des Baugebietes sind in dem "Zeichnerischen Teil" durch Einschrieb näher bestimmten Umfang hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer, einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden Vogelbeerbaum, Ahorn in Sorten, Krimhilde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten, Obstbäume als Hochstamm. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400,00 qm.

Kippenheim, den 29.5.88 Für den Gemeinderat:



.....
Mathis, Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 11. OKT. 1984



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

