

GEMEINDE K I P P E N H E I M

BEBAUUNGSPLAN " M Ü H L E N P F A D III "
- P L A N Ä N D E R U N G -

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

Satzung

Übersichtsplan	1 : 10 000	Anlage	0.1
Begründung m. Anhang 1		Anlage	1.1
Lageplan	1 : 500	Anlage	2.1
Geländeschnitte	1 : 500/100	Anlage	2.2 ÷ 2.9
Bebauungsvorschriften		Anlage	3.1

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "MÜHLENPFAD III", Planänderung

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (LGBL. S. 577, berichtigt S. 720) hat der Gemeinderat am 19. Juni 1989 den Bebauungsplan "Mühlenpfad III", Planänderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichn. Teil (§ 2, Ziffer a, Anlage 2.1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

a) Anlage 2.1 Zeichn. Teil, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BauGB enthält, Maßstab 1:500

b) Bauvorschriften Anlage 3.1

Beigefügt sind:

c) Anlage 0.1 Übersichtsplan, Maßstab 1:10 000

d) Begründung Anlage 1.1 mit Anhang 1

e) Anlage 2.2 Geländeschnitt 1
" 2.3 " 2
" 2.4 " 3
" 2.5 " 4
" 2.6 " 5
" 2.7 " 6
" 2.8 " 7
" 2.9 " 8 u. 9

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauBG in Kraft.

Kippenheim, den 30. Juni 1989

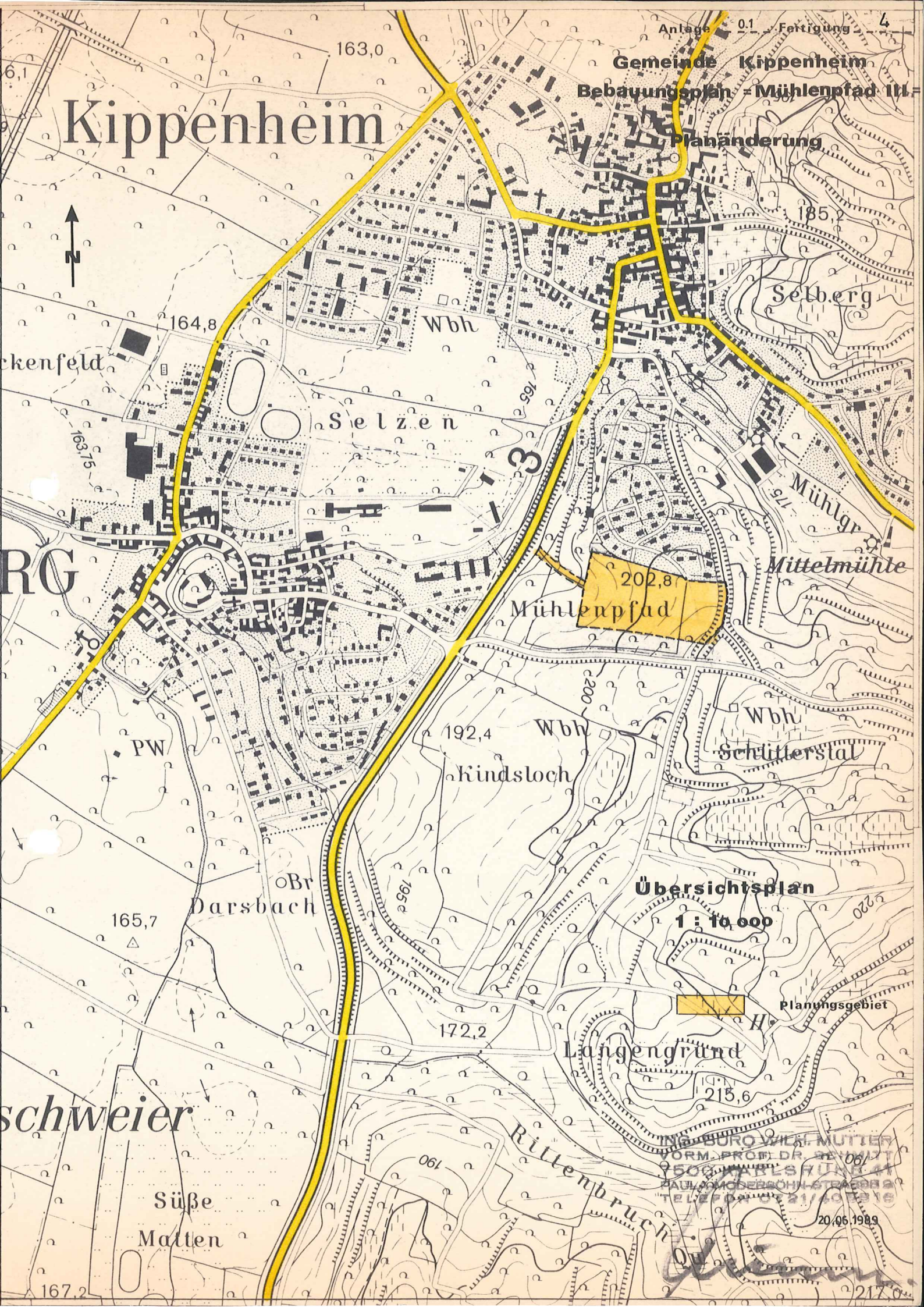


(Mathis)
Bürgermeister



Kippenheim

Anlage 0.1 Fertigung 4
Gemeinde Kippenheim
Bebauungsplan - Mühlenpfad III
Planänderung



Übersichtsplan
1 : 10 000

Planungsgebiet

ING. BORO WILH. MUTTER
FORM. PROF. DR. SEHNITZ
502 MARLSBURG 44
PAUL-MOISER-SOHN-STRASSE 1
TELEFON 0421/401215

20.06.1989

GEMEINDE K I P P E N H E I M / Ortenaukreis

BEBAUUNGSPLAN " MÜHLENPFAD III "

= P L A N Ä N D E R U N G =

B E G R Ü N D U N G

=====

Der geltende Bebauungsplan " MÜHLENPFAD III " wurde am 8. Mai 1984 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und mit Datum vom 25.10.1984 rechtskräftig.

Das derzeitige Plankonzept sieht die zweimalige Anbindung des Baugebietes an die im Süden angrenzende sog. "Schiffergasse" vor, in der Annahme, daß diese mittelfristig als Gemeindeverbindungsstraße zwischen der B 3 und dem Ortsteil Schmieheim ausgebaut wird.

Dieses Merkmal hat sich jedoch bereits im Vorstadium der Straßenplanung als nicht realisierbar erwiesen, so daß eine gravierende Voraussetzung nämlich der südliche Anschluß des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz nicht mehr gegeben ist.

Um jedoch die im Verkehrskonzept nach wie vor enthaltene Verbindungsstraße nach Schmieheim zu ermöglichen, nimmt die Gemeinde Kippenheim das Baugebiet Mühlenpfad III am Südrand um ca. 35 m zurück, was den Gemeinderat mit Beschluß vom 7.11.1988 zur Planänderung veranlaßt hat.

Die neue Planung sieht nunmehr die Verkehrsanbindung im Verlauf einer vorhandenen Wegführung mit Anschluß an die frühere B 3 und heutige Ortsstraße vor, die ihrerseits weiter nördlich in Abänderung des derzeit spitzwinkligen Anschlusses an die Bundesstraße 3 spätestens im Zuge der Erschließung des o.g. Baugebietes einen verkehrsgerechten B 3-Anschluß erhalten wird.

Darüberhinaus sind an dem ca. 300 m langen Abschnitt der alten B 3 zwischen der gepl. Erschließungsstraße und dem verkehrsgerechten Anschluß als zusätzliche bauliche Anpassungsmaßnahmen die Herstellung eines einseitigen Gehweges auf die gesamte Länge sowie die Beseitigung des Engpasses an der WG-Annahmestelle durch entsprechenden Umbau vorgesehen.

Das zwischen der künftigen Erschließungsstraße und dem "Mahlberger Buck" gelegene südliche Teilstück der alten B 3 soll mit Zustimmung des Gemeinderates künftig für den allgemeinen Fahrzeugverkehr gesperrt werden, d.h. fortan für landw. Verkehr und Fahrradverkehr beschränkt bleiben.

Im Verlauf der Haupteerschließungsstraße sind geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen vorgesehen, während die Seitenstraßen einen verkehrsberuhigten, d.h. besonderen Ausbau erfahren werden.

Die innere Erschließung orientiert sich zum vorhandenen Straßennetz des angrenzenden Baugebietes Mühlenpfad II hin. Desweiteren ist wie im bisherigen Plan die Erschließungsmöglichkeit des östlich gelegenen Gebietes "Pfaffental" sichergestellt.

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 Haupteerschließungsstraßen 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- oder 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 ausdrücklich die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

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: 3 m x 6 m.

Zur Feststellung inwieweit die ca. 200 m südlich des Baugebietes gelegene Schießanlage des Schützenvereines Mahlberg zu Lärmbelastigungen führt sind Untersuchungen im Gange, deren Ergebnisse bei erforderlichen Schutzmaßnahmen Berücksichtigung finden werden.

Das neue Planungsgebiet umfaßt 5,4 ha.
Davon sind:

Bauflächen	4,00 ha
öffentl.Flächen	1,40 ha
	<hr/>
Baugebiet	5,40 ha
	=====

Der Anteil der öffentl. Flächen im Baugebiet beträgt:

$$\frac{1,40 \times 100}{5,40} = 26 \%$$

Die reine Baufläche von 4,00 ha ist aufgeteilt in:

63 Einzelhaus-Parzellen sowie einer ca. 30 ar großen Baufläche für Hausgruppen.

Somit beläuft sich die mittlere Bauplatzgröße auf

$$\frac{400 \text{ ar} - 30 \text{ ar}}{63} = \text{rd. } 5,9 \text{ ar}$$

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

a) Kanalisation	850 000.-- DM
b) Wasserversorgung	130 000.-- DM
c) Straßenbau u. Pflanzung	1 140 000.-- DM
d) Beleuchtung	80 000.-- DM
	<hr/>
zus.	2 200 000.-- DM
	=====

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

Kippenheim, den

20.06.89

Für den Gemeinderat:



.....
Mathis, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

30. Juni 1989

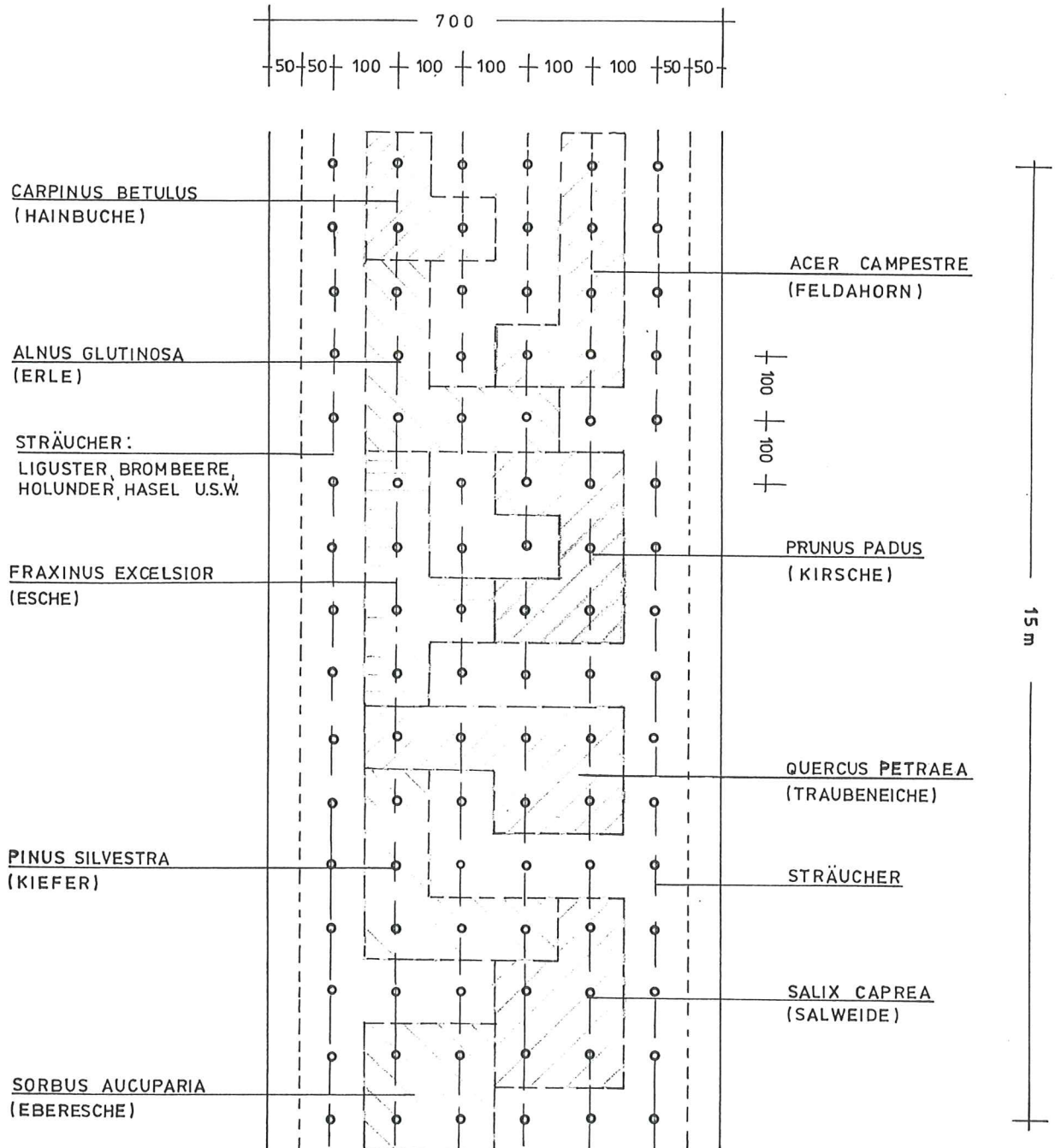
Offenburg, den 14. AUG. 1989
Landratsamt Ortenaukreis



GEMEINDE K I P P E N H E I M

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

P f l a n z s c h e m a



ING.-BÜRO WILH. MUTTER
VORM PROF. DR. SCHMITT
7500 KARLSRUHE 41
PAULA-MODERSOHN-STRASSE 2
TELEFON 0721/405510

Zugehörig zur Satzung vom
30. Juni 1989

Offenburg, den 14. AUG. 1989
Landratsamt Ortenaukreis




BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum geänderten Bebauungsplan " MÜHLENPFAD III " der Gemeinde Kippenheim, Ortenaukreis, aufgestellt nach Maßgabe des i.d. Fassung v. 8.12.1986 geltenden Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. 30.7.1981 (BGBI.I.S. 833) und der Landesbauordnung (LBO) vom 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
 - b) Grundflächenzahl
 - c) Geschoßflächenzahl
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Je Grundstück sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Die vorgesehene offene Bauweise ist im Lageplan durch Planzeichen kenntlich gemacht, ebenso die festlegung von Einzelhäusern oder 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 sollten möglichst gleichzeitig ausgeführt werden und müssen in der äußeren Gestaltung hinsichtlich Putz, Dacheindeckung 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 beigefügten Geländeschnitten zu entnehmen, bzw. ist den benachbarten Gebäuden und dem Geländeverlauf anzupassen.

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

3. Die Gebäudehöhe (Schnittpkt. O.K. Sparren mit Außenseite Außenwand) darf bei I-geschoss. Bauweise max. 3,25 m und bei I+DG 3,95 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, ebenso hellrote Ziegeldeckung bei Randgebäuden.
5. Die Standort der Garagen sind, soweit sie für Hausgruppen nicht festgelegt sind, im Rahmen der §§ 6 u. 7 LBO freibleibend. Zusammengefaßte Garagen, auch nachbarschaftlich, sind in Höhe, Deckung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

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 nur bei Wohngebäuden und erst ab 32° Dachneigung sowie max. $1/3$ der Trauflänge zugelassen. Dacheinschnitte sind bis zu $1/4$ der Dachfläche zugelassen, wobei an der Dachtraufe mind. 3 Ziegelreihen gefordert werden, Schleppgaupen sind erst ab 38° DN zul.
8. 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 oder mausgrauer Maschendraht bis 1,50 m Höhe erlaubt.
9. Die Sichtflächen im Straßenkreuzungs- und Einmündungsbereich sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m freizuhalten.
10. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
11. Das EVU erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschranken und Beleuchtungsmasten der öffentl. Straßenbeleuchtung auch auf den im Beb. Plan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen.
12. 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 Haupteerschließungsstraßen 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 Signatur kenntlich gemachtem 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, Krimlinde, Mehlbeere, Kirschen in Sorten, Obstbäume als Hochstamm. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke unter 400,00 qm.

E. HINWEISE

1. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine öffentliche Erdaushubdeponie zu verbringen.
2. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister u.s.w.) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.
3. Die Müllbeseitigung ist ausschließlich Sache des Kreisverbandes.

Kippenheim, den 20.06.89



Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

30. Juni 1989

Offenburg, den 14. AUG. 1989
Landratsamt Ortenaukreis

