

Fertigung: 1
Anlage: 5
Blatt: 1-12

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Mühlenpfad IV"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Kippenheim (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen)



1 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland. Dies ist erforderlich, da zum einen im Gemeindegebiet kaum noch entsprechende freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist. Dies zeigt sich auch aus dem Umstand, dass das Baugebiet „Mühlenpfad III“ fast vollständig bebaut ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Mühlenpfad IV" geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung am südlichen Ortsrand von Kippenheim sichergestellt werden.

Bedarf

Auf der Grundlage der Hinweise des Regionalplanes (2017) zur Siedlungsentwicklung ergibt sich für die Eigenentwicklergemeinde Kippenheim für die nächsten 5 Jahre ein errechneter Bedarf von 1,38 ha. Da die Gemeinde über keine eigenen Grundstücke mehr verfügt und bei den leerstehenden Privatgrundstücken trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde keine Bebauungs- bzw. Verkaufsbereitschaft besteht, ist die Ausweisung des ca. 1,02 ha großen Baugebietes erforderlich.

Dies gilt um so mehr, da aufgrund der von Stat. Landesamt positiv prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (bis 2030 Kippenheim wie auch Ortenaukreis +1,5 %) neben dem aktuellen Bedarf an vor allem kostengünstigen bzw. flächensparenden Wohnraum für Familien auch mittelfristig mit einem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen gerechnet werden muss und die Gemeinde zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur auf die Erschließung und Bebauung neuer Baugebiete angewiesen ist.

2 Verfahren

2.1 Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Mühlenpfad IV“ erfolgte am 28.01.2019, der Offenlagebeschluss wurde ebenfalls am 28.01.2019 gefasst und die Offenlage von 11.02. bis 12.03.2019 durchgeführt.

2.2 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b, da eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den B-Plan „Mühlenpfad III“ und schließt somit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a.

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten, da sich im Einwirkungsbereich der B-Plan-Änderung keine Störfallbetriebe befinden.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Kippenheim liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg - Herbolzheim - Lahr - Offenburg (gleichbedeutend mit der B 3) gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan.

Kippenheim hat gemäß dem rechtswirksamen Regionalplan "Südlicher Oberrhein" (Sept. 2017) keine zentralörtliche Funktion.

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Regionalplanes ist die Gemeinde Kippenheim hinsichtlich der Funktion Wohnen als Eigenentwicklergemeinde und hinsichtlich der Funktion Gewerbe als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe der Kat. C vermerkt.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge..

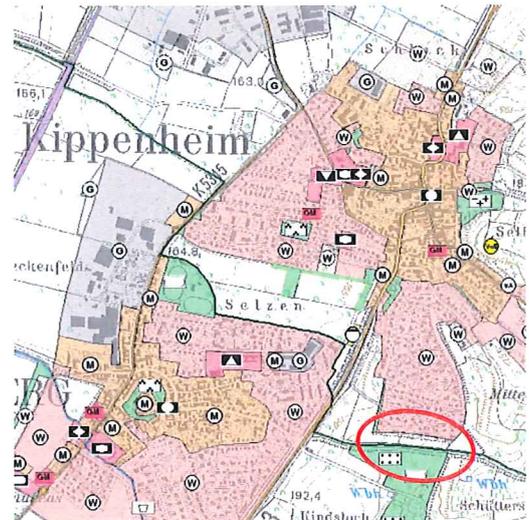
Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".

3.2 Flächennutzungsplan

Kippenheim ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim. Für den seit 1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden bislang 7 Änderungen durchgeführt. Die 8. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 2 ist der B-Plan aus dem FNP entwickelt. Der FNP wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt entsprechend angepasst.



3.3 Naturschutz

Von der Ausweisung des Plangebietes sind keine Flächen des Europäischen Netzes „Natura 2000“ betroffen. Im Süden ist ein Teil eines geschätzten Biotopes Teil des Plangebietes.

3.4 Wasserschutzgebiet

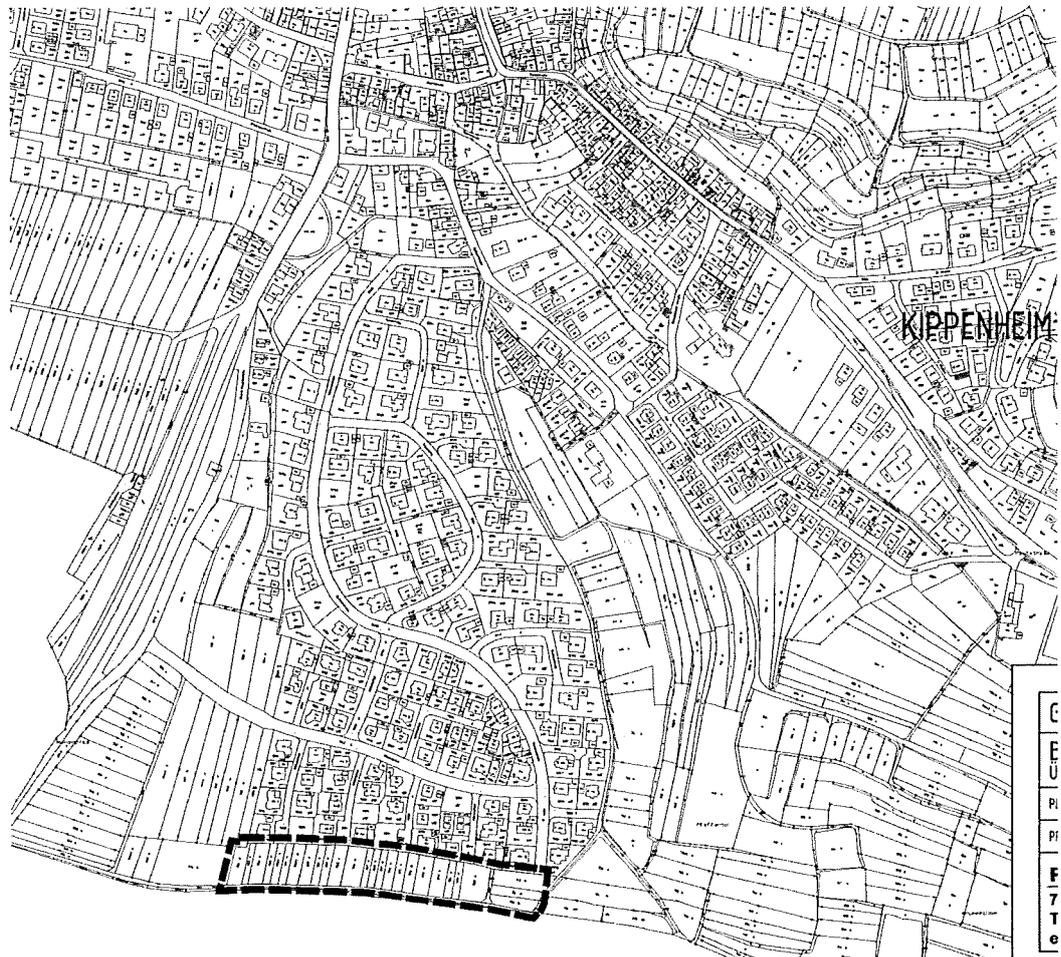
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Schambachtal“. Die entsprechenden Rechtsvorschriften sind zu beachten.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemarkung von Kippenheim im südlichen Anschluss an das fast vollständig bebaute Baugebiet „Mühlenpfad III“ (siehe auch Übersichtsplan unten).

Es wird im Norden durch die vorhandene Bebauung des Baugebietes „Mühlenpfad III“, im Osten durch die Verlängerung der Blumenstraße, im Süden durch das Biotop bzw. einen Hohlweg und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die Erschließung erfolgt von Norden über von der Straße Mühlenpfad abzweigende Stichstraßen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,02 ha.



5 Städtebauliche Konzeption

Entsprechend der attraktiven Lage am südlichen Ortsrand von Kippenheim soll das gesamte Gebiet als Wohngebiet mit einer Mischung von verdichteter Bebauung in Form von Geschosswohnbau sowie mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Damit soll sowohl dem Bedarf nach kleineren Wohnungen als auch dem nach Baugrundstücken in gehobener Wohnlage entsprochen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um die Wohnfunktion aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB zu unterstreichen, werden alle Nutzungen ausgeschlossen, die normalerweise in einem WA ausnahmsweise zulässig wären.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden im gesamten Allgemeinen Wohngebiet aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

Genauso werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen, aber auch in begrenztem Umfang Anlagen für Verwaltungen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt. Dies betrifft in besonderem Maße auch die "innere" Anbindung über das bestehende Wohngebiet im Süden und Osten.

Tankstellen widersprechen zudem meist im Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild dem seitens der Gemeinde angestrebten Gebietscharakter.



Alle beschriebenen Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet "Mühlenpfad IV" verfolgen insgesamt das Ziel einer konfliktfreien Nutzung in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Wohngebieten.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Kippenheim ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei auch an der bestehenden Bebauung in den östlich angrenzenden Wohngebieten.

5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 im östlichen Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sowie 0,4 im westlichen Teil im Bereich der geplanten verdichteten Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Nutzung. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse (II bzw. III) mit 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird ergänzend zur Festlegung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Diese sind höher als die nördliche angrenzende Bestandsbebauung und sollen damit eine bessere Nutzung der Grundstücke gemäß einem schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechend dem BauGB ermöglichen. Um ein direktes Nebeneinander von niedrigerer Bebauung im Bestandsgebiet und höherer Bebauung im Plangebiet zu verhindern wird die Baugrenze der Neubebauung in einem Abstand von 7,0 m zur nördlichen Geltungsbereich vorgesehen.

Maßgebend für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist jeweils die Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist im Plan entsprechend gekennzeichnet. Zu messen ist die Wandhöhe am höchsten Punkt der angrenzenden, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachaußenhaut bzw. am oberen Abschluss der Wand. Genauere Definitionen zur Wandhöhe werden bezüglich Attikageschoss und Vor-/Bzw. Rücksprüngen bzw. Widerkehren getroffen. Sollten die Grundstücke im Weiteren geteilt werden und keine angrenzende öffentliche Verkehrsfläche aufweisen, so wird als Bezug die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche herangezogen.

Mit diesen Festlegungen werden angemessene Baukörper zugelassen, die zum einen am künftigen südlichen Ortsrand einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum Baugebiet schaffen, zum anderen auch einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung schaffen.

Auch soll die Festsetzung zu Nebenanlagen, die im Ergebnis keine Nebenanlagen südlich der Baugrenze zulassen, dazu beitragen, dass dieser Bereich im Übergang von der Bebauung zum Biotop unbebaut bleibt, und somit das Biotop schützt.

5.3 Bauweise

Bei der Festsetzung der Bauweise wird differenziert zwischen dem Bereich im westlichen Teil, in dem größere Mehrfamilienhäuser mit max. Wohneinheiten von 4 pro Gebäude zulässig sind, um so auch kleinere Wohnungen entsprechend dem Bedarf zu ermöglichen. Im östlichen Teilbereichen sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser möglich, um somit eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Damit soll das zukünftige Baugebiet, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft, in das Landschaftsbild störungsfrei eingefügt werden und zugleich einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Baugebieten finden.

Die Festsetzungen zur Bauweise, die sich auch an der Bebauung der benachbarten Gebiete orientieren, sollen angesichts der Lage des Gebietes eine unangemessen dichte Bebauung vermeiden. Damit wird letztlich auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Anbindung / Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Verlängerung der von der Straße Mühlenpfad abzweigenden Stichstraßen von Norden bzw. von der Verlängerung der Blumenstraße im Osten erschlossen.

Ruhender Verkehr

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebietes und einen Abstand nach Süden zum Biotop sichergestellt werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Hinsichtlich der zulässigen Dachneigung wird eine flexible Bebauung (0-45°) entsprechend dem Bedarf ermöglicht.

Durch die Festsetzung der Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer soll neben dem ökologischen Aspekt auch eine verbesserte Rückhaltung des Regenwassers ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicherstellen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt. Das Verbot von Einfriedungen in Kunststoff soll das Erscheinungsbild des Baugebietes insbesondere im Übergang zur freien Landschaft nach Süden verbessern.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit (bzw. bei Wohnungen bis 60 m² mit einem Stellplatz) festgesetzt. Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über 1 - 2 PKW verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können.

6 Umweltbelange

Nachfolgend die Zusammenfassung aus dieser Darstellung der Umweltbelange i.d.F. vom 28.01.2019, die dem B-Plan beigefügt sind.

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Mühlenpfad IV" um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ermöglicht und auf den die Vorschriften des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Zur Verdeutlichung, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen ist, wurde eine Tabelle zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit erstellt.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² gelten entsprechend dem beschleunigten Verfahren die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Dr. Boschert, Bioplan Bühl, beauftragt. Das Gutachten vom 15. Januar 2019 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen und der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

- Vermeidung des Eingriffs in kartierte Biotop nach NatSchG
- Vermeidung temporärer Brutmöglichkeiten für Vögel
- Baufeldräumung
- Maßnahmen für Zaun- und Mauereidechse
- Maßnahmen für Kreuzkröte
- Vermeidung von Lichtimmissionen
- Bauzeitenbeschränkung
- Erhalt von Quartierbäumen
- Schaffung eines neuen Jagdgebietes für die Zwergfledermaus
- Naturschutzfachliche Baubegleitung
- Monitoring und Risikomanagement

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsbetrieb der Gemeinde Kippenheim.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Erschließung der geplanten Grundstücke können komplett über die vorhandenen Leitungen (im Freispiegel) erfolgen, ohne dass besondere technische Einrichtungen benötigt werden.

Das Schmutzwasser wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Kippenheim angeschlossen.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Raumschaft Lahr mit Sitz in Lahr.

Das „Entwässerungskonzept“ (Nov. 2018) des Ingenieurbüros Mutter, Karlsruhe kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis, wobei mit der „Erweiterung Mühlenpfad III“ das Plangebiet „Mühlenpfad IV“ gemeint ist :

Im Zusammenhang mit der Erweiterung Mühlenpfad III wird das vorhandene RRB-Volumen um ca. 441 m³ vergrößert und damit im Vergleich zur heutigen Größe nahezu verdoppelt. Rechnerisch wäre eine Aufdimensionierung von 137 m³ notwendig. ... Damit kann sichergestellt werden, dass die Vorfluter durch die Baugebietserweiterung nicht nur nicht zusätzlich belastet werden, sondern dass die Situation durch die Schaffung von nun insgesamt 876 m³ deutlich verbessert wird.

Auf die detaillierten Ausführungen des „Entwässerungskonzeptes“ wird verwiesen, das dem B-Plan beigelegt ist.

7.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist entsprechend der Darstellung der Hochwasserrisikokarten der LUBW weder von einem HQ100 noch von einem HQ_{Extrem}-Fläche betroffen.

7.4 Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die E-Werk Mittelbaden bzw. für die Versorgung mit Erdgas die Badenova. Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

8 Denkmalschutz

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 SchG) 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 Denkmalschutzgesetz).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes 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.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,02 ha	=	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,03 ha	=	2,9 %
Öffentliche/private Grünfläche	ca. 0,14 ha	=	13,7 %
Netto-Baufläche	ca. 0,85 ha	=	83,4 %

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

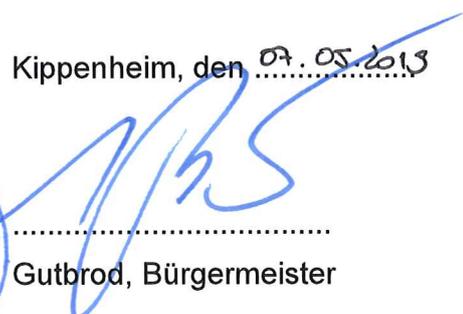
Freiburg, den 28.01.2019 HOF
geändert 06.05.2019

Kippenheim, den 07.05.2019


.....

Planer




.....
Gutbrod, Bürgermeister