

GEMEINDE KIPPENHEIM  
ORTENAUKREIS

S A T Z U N G zum Bebauungsplan  
= O B E R E H A U P T S T R A S S E I =

---

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. BGBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 01. April 1984 (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 den Bebauungsplan =OBERE HAUPTSTRASSE I= als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Anlage 2 Zeichn. Teil, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BauGB enthält, Maßstab 1 : 500
- b) Anlage 3 Bebauungsvorschriften  
Beigefügt ist:
- c) Anlage 1 Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

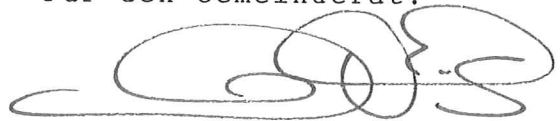
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauBG in Kraft.

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschuß vom .....<sup>17.8.1992</sup> wird bestätigt.

Ausgefertigt:

Kippenheim, den .....<sup>17.8.1992</sup>.....

Für den Gemeinderat:



.....  
Mathis, Bürgermeister

GEMEINDE K I P P E N H E I M / OrtenaukreisB E B A U U N G S P L A N " O B E R E H A U P T S T R A S S E I "  
im Kernort K i p p e n h e i m

## BEGRÜNDUNG

=====

Der Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim hat am 01.10.1990 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, für den Bereich = Obere Hauptstraße I = einen Bebauungsplan aufzustellen, dessen Ausarbeitung zwischenzeitlich durchgeführt ist und nunmehr Gegenstand dieser Begründung ist.

Das 1,85 ha umfassende Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsausgang beidseits der Bundesstraße 3, was für die dortigen Anwohner eine erhebliche Belastung mit sich bringt.

Die heutige Nutzung der inhaltlichen Flächen besteht vorwiegend aus Wohngebäuden mit landwirtschaftl. Nebenerwerb, Kleingewerbe und einer öffentl. Grünanlage.

Die auf den Flurstücken Lgb.Nr. 322, 322/2 und 8208/2 befindlichen bäuerlichen Anwesen sowie das auf Flurstück Lgb.Nr. 328 aus dem Jahre 1834 stammende Spital nebst Denkmal seines Gründers und die zugehörige Grünanlage sind Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz und als solche im Lageplan kenntlich gemacht.

Es wird noch daraufhingewiesen, daß bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde von historischer Bedeutung i.S.v. § 20 Denkmalschutzgesetz behördlich anzuzeigen sind.


Die über das gesamte Planungsgebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist (MD) Dorfgebiet ohne ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4<sup>a</sup> Abs. 3 Nr.2 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus den Festsetzungen im Lageplan und den Beb. Vorschriften zu entnehmen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind entsprechend der im Gemeinderat gefallenen Entscheidung im vorliegenden Plan berücksichtigt.

Da es sich um ein bereits überbautes Gebiet handelt, fallen keine Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen an und somit auch keinerlei Kosten.

Kippenheim, den 17.8.1992 .....

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves, positioned above the title 'Bürgermeister'.

Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom  
17. Aug. 1992

Offenburg, den 25. NOV. 1992  
Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan = OBERE HAUPTSTRASSE I =

im Kernort KIPPENHEIM

---

I. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1-4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253)

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833).

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).

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich festgelegte Art der baulichen Nutzung gilt als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO Abs.(1) und (2).

§ 2 Ausnahmen

Vergnügungsstätten nach § 5, Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig, soweit sie Stätte eigener Leistung sind.

- § 4 Anlagen für die Kleintierhaltung sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- § 5 Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- § 6 Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Platz- oder Parkfläche oder zu Flächen, die mit Gehrecht belastet sind, gehören, sind zulässig.
- § 7 Maß der baulichen Nutzung  
Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichn. Teil bestimmt durch Festsetzung der
- a) Grundflächenzahl
  - b) Geschoßflächenzahl
  - c) Zahl der Vollgeschosse, wobei die Gebäudehöhe bei I G max. 4,0 m und bei II G max. 6,50 m, gemessen von Str. Mitte bis Schnittpkt. Dachhaut mit Gebäude-Außenwand in Mitte des Gebäudes, betragen darf.
- § 8 Bauweise
- (1) Die vorgesehene offene Bauweise ist im Lageplan durch Planzeichen kenntlich gemacht, ebenso die halboffene bzw. besondere Bauweise bei vorhandener Grenzbebauung.
  - (2) Für die Stellung 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".
- § 9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- (1) Im öffentlichen und privaten Bereich sind im zeichn. Teil Pflanzgebote für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Laubbäume festgesetzt.

- (2) Die in der öffentl. Grünanlage befindlichen Bäume unterliegen der Pflanzbindung.
- (3) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 10 Im Planungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz: Obere Hauptstraße 30/32 Lgb.Nr. 322, 322/2, 8208/2 Obere Hauptstraße 29, Lgb. Nr.328 ehem. Stulzsches Spital, v. Stulzsches Denkmal, dat. 1834 mit zugehöriger Grünanlage, Diese Objekte sind im zeichn. Teil gekennzeichnet.

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) sind über die Gemeinde Kippenheim dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### § 11 Dächer

- (1) Die Gebäude sind mit der im zeichn. Teil (sh. Lageplan) eingetragenen Dachform und Dachneigung einzudecken.
- (2) Für geneigte Dächer kommt ziegelrotes bis rotbraunes Eindeckungsmaterial zur Verwendung.
- (3) Doppelhäuser sollten möglichst gleichzeitig ausgeführt werden und müssen in der äußeren Gestaltung hinsichtlich Putz, Dacheindeckung und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.
- (4) Dachaufbauten sind nur bei Wohngebäuden 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.



- (5) Dacheinschnitte (Negativgaupen) soweit sie sich nicht mehr als über  $1/4$  der Gebäudelänge erstrecken, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird und an der Traufseite das Maß von mind. 3 Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden sind, sind erlaubt.
- (6) Dachfenster sind zulässig. Die Summe der gereihten Dachflächenfenster darf  $1/4$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

§ 12 Garagenvorplätze, Hofeinfahrten oder Stellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z.B. Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchläss. Mittelstreifen, wassergebundene Decken, Holzpflaster o.ä. zu gestalten.

### § 13 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig:
  - a) Holzzaun u. schmiedeeiserne Gitter
  - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
  - c) Sockel bis zu 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
  - d) Mauer
- (2) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,25 m zulässig:
  - a) Holzzaun
  - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
  - c) Maschendraht mit grünen Kunststoffüberzug
  - d) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a), b) oder c).

- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 14 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

§ 15 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind, soweit möglich, in Erdkabel zu verlegen.

IV. HINWEISE:

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

(2) Abfallbeseitigung

Abfälle sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu entsorgen. Auf die VwV des UM vom 13.09.1988 über eine Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt wird verwiesen.

Kippenheim, den ..17.8.1992.....



Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom  
**17. Aug. 1992**

Offenburg, den 25. NOV. 1992  
Landratsamt Ortenaukreis



*[Handwritten signature]*