



Gemeinde Kippenheim, Ortsteil Schmieheim  
Bebauungsplan  
"1 . Änderung Ried/Riedhalde/Riedberg"

---

## Verzeichnis der Unterlagen

RG	Rechtsgrundlagen	S. 2
A	Zeichnerischer Teil	Anlage 1
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	S. 3
C	Örtliche Bauvorschriften	S. 9
D	Begründung	S. 10
E	Merkblatt Errichtung von Luftfahrthindernissen	Anlage 2
F	Erläuterungen zum Oberflächenwasserabfluss	Anlage 3
SN	Satzungen	S. 16
VA	Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke	S. 18

Fassung vom 10.03.2008

---

**MATHIS + JÄGLE** architekt  
ingenieur

Obere Hauptstr. 27 77971 Kippenheim  
T (07825) - 8771975 F (07825) 8771977  
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

---

## RG    Rechtsgrundlagen

### 1.    Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)

### 2.    Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### 3.    Planzeichenverordnung

(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### 4.    Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. BW S. 895)

### 5.    Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

(GmO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. BW S. 20)

## **B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **1 Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Festsetzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in mit folgenden Zweckbindungen:

Teilbereich Nutzungsschablone Nr. 1: Lagerfläche sowie Fläche für die Errichtung von Lager- und Produktionsgebäuden

Teilbereich Nutzungsschablone Nr. 2: Fläche für die Errichtung von Wohngebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber

### **3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16–20 BauNVO**

#### **3.1 Festsetzung Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils festgesetzt.

#### **3.2 Festsetzung Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

##### **3.2.1 Festsetzung Bezugspunkt § 18 (1) BauNVO**

Als Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der tiefste Geländepunkt am Gebäude.

##### **3.2.2 Festsetzung traufseitige Wandhöhe**

Der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberkante Dach darf maximal 12,0 m über dem Bezugspunkt liegen.

### **4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

#### **4.1 Festsetzung Bauweise § 22 BauNVO**

Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO: Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50 m zulässig.

#### **4.2 Festsetzung überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) u. (3) BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

An Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sind Sichtflächen von Bebauung, Aufschüttungen und Bewuchs derart freizuhalten so dass für Verkehrsteilnehmer keine Sichtbehinderungen entstehen und sie selbst von den übrigen Verkehrsteilnehmern wahrgenommen werden können.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksflächen zulässig.

#### **4.3 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Der zwischen den Nutzungsschablonen 1 und 2 befindliche Weg ist mittels Grunddienstbarkeit als öffentlicher Feldweg gesichert.

### **5 Schutz von Natur und Landschaft**

#### **5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

##### **5.1.1 Ausgleich für den Eingriff in vorhandene Biotopstrukturen**

Für die geplante Beseitigung von 559 qm des nach § 32 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg besonders geschützten Feldgehölzes (Biotop-Nr. 317-1227) und des Heckenstreifens (Biotop-Nr. 317-1228) ist eine mindestens flächengleiche Ersatzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern erforderlich. Diese kann in Anlehnung an bereits bestehende Gehölzstrukturen erfolgen. Im Anhalt an den zu beseitigenden Pflanzenbestand sind verschiedene Weidenarten, Hasel und Hartriegel, in der Baumschicht Prunus-Arten und Aspe für die Anpflanzung zu verwenden.

Entsprechend dem Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde wird die Ersatzmaßnahme auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück Nr. 2385, Gemarkung Kippenheim, Gewann "Hörd", vorgenommen (Siehe Lageplan folgende Seite). Die Ersatzmaßnahme wird per Vertrag gesichert.



Lageplan Flurstück Nr. 2385, Gemarkung Kippenheim, Gewinn Hörd

## 5.2 Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 5.2.1 Vorhandene, besonders geschützte Biotope

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind kartierte und gem. § 32 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg besonders geschützte Biotopstrukturen vorhanden. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Bis auf von der Naturschutzbehörde zugelassene Ausnahmen (Punkt 5.1.1) sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können.

### 5.2.2 Sonstiger vorhandener Bewuchs

Die im Zuge der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgte Bepflanzung mit Hecken, Bäumen und Sträuchern ist weiterhin zu pflegen und zu unterhalten.

## **6 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (8) BauGB**

### **6.1 Baugrund**

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

### **6.2 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB**

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder zu dulden.

Privatgrundstücke dürfen für Flächen zum Zwecke von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Fundamente für Randsteine sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

### **6.3 Archäologische Denkmalpflege, Bodenfunde §§ 2, 8, 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz)**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761 / 208-3570, Fax 0761 / 208-3599, unverzüglich telefonisch und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Regierungspräsidium, Ref. 25, hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sein sollten.

### **6.4 Altlasten**

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, Tel. 0781 / 805-9650, Fax 0781 / 805-9666 ) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **6.5 Bodenschutz § 4 Abs. 1 BodSchG (Bodenschutzgesetz)**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Damit diesem Grundsatz ausreichend Rechnung getragen wird, sind die folgenden Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustrassen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumassnahme möglich ist, auf dem Baugelände Zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in max. 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
- Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen gewährleistet ist sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

#### 6.6 Grundwasserschutz §§ 1a, 3 (2) Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz); § 3a WG (Wassergesetz)

Der gesamte Bereich westlich des landwirtschaftlichen Weges (Holzlagerflächen) liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Wassergewinnungsanlage Schambachtal / Gemeinde Kippenheim. Die gültige Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Gemeinde Kippenheim ist zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der Höhenlage von ca. 200,00 müNN aufwärts nicht von einem gründungsrelevanten Grundwasserstand auszugehen.

Im Zuge von Grabarbeiten kann es jedoch bergseitig zum Anschnitt von wasserführenden Schichten kommen.

Zum Schutz des Grundwassers ist allgemein zu beachten:

- Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.
- Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.
- Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls

der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

- Das Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

#### **6.7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 (1) WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAWs. Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAWs durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen.

#### **6.8 Elektrische Versorgung**

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten soll die neue Versorgungssituation der zukünftigen Nutzung mit dem Energieversorger abgestimmt werden.

#### **6.9 Errichtung von Luftfahrthindernissen**

Das Bebauungsgebiet liegt 9.500 m südlich des Sonderflughafens Lahr unterhalb des Anflugsektors und damit im Bauschutzbereich dieses ehemals militärischen Landeplatzes (R 10km).

Im Bauschutzbereich eines Flughafens ist gem. § 12 (3) Nr. 2b LuftVG (Luftfahrtgesetz) für alle Bauvorhaben (Gebäude, Masten, Energiegewinnungsanlagen) die eine Höhe von 30 m über Gelände überschreiten die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Gleiches gilt für die Errichtung von Baukränen zur Montage dieser Bauten.

Ein Merkblatt zur Verfahrensweise bei der Errichtung von Luftfahrthindernissen ist als Anlage 2 den Unterlagen des Bebauungsplans beigefügt.

## C Örtliche Bauvorschriften

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

#### 1.1 Dächer

##### 1.1.1 Dachform

Die Dachform der Gebäude kann nach den betriebstechnischen Erfordernissen hergestellt werden.

##### 1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung der zulässigen Wohngebäude beträgt maximal 32°

### 2 Gestaltung von Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

#### 2.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 2.2 Stellplatzflächen und Zufahrten

Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Zufahrten sind, sofern andere gesetzliche Regelungen dem nicht entgegenstehen, möglichst wasserdurchlässig zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

### 3 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

#### 3.1 Zulässigkeit

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig.

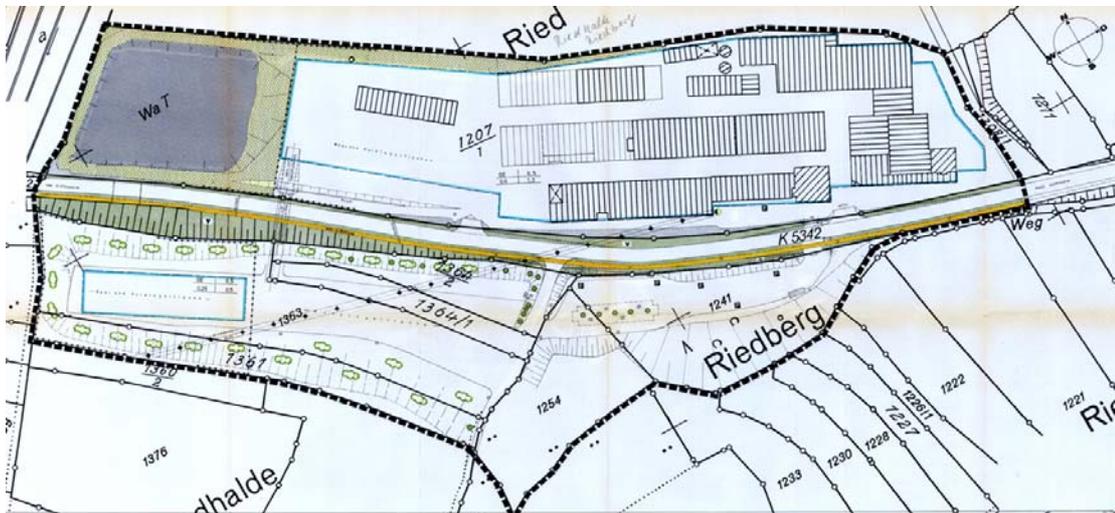
## D Begründung zum Bebauungsplan

1	Lage und Abgrenzung und des Plangebiets	S. 11
2	Verfahren	S. 12
3	Erfordernis der Planaufstellung, Umfang und Inhalt der Änderung	S. 12
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	S. 13
5	Örtliche Gegebenheiten	S. 13
6	Umweltbericht	S. 13
7	Verkehrerschließung	S. 13
8	Ver- und Entsorgung	S. 13
9	Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	S. 14
10	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	S. 14
11	Bodenordnung	S. 15
12	Flächenbilanz	S. 15

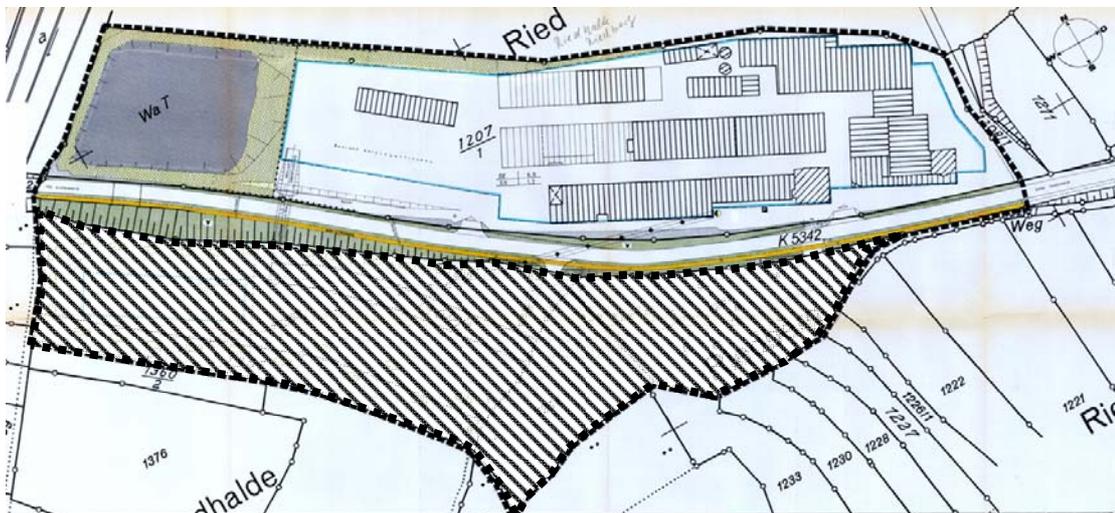
## 1 Lage und Abgrenzung und des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen Kippenheim und dem Ortsteil Schmieheim.

Nachfolgend ist die Abgrenzung des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplans "Ried/Riedhalde/Riedberg" dargestellt:



Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist dem nachstehenden Plan zu entnehmen:



Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des bisherigen Bebauungsplans zwischen K5342 und der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die Gesamtfläche der 1. Änderung umfasst ca. 2,4 ha.

## 2 Verfahren

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB.  
Die rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Durch die Änderung und Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Gemäß § 13 (3) wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

## 3 Erfordernis der Planaufstellung, Umfang und Inhalt der Änderung

### 3.1 Ausgangslage

Die Hiller-Gruppe ist ein führender Hersteller von Objektmöbeln. Am Standort Kippenheim werden mittlerweile mehr als 200 Mitarbeiter beschäftigt. Durch das kontinuierliche Wachstum der Hiller Gruppe hat sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Gebäude ergeben, der innerhalb der Grenzen des geltenden Bebauungsplans zu realisieren ist. Aufgrund der Einführung von Mehrschichtbetrieb und damit verbundener Sicherheitsaspekte ist es notwendig geworden, dass insbesondere Flächen für eine Betriebsleiterwohnung ausgewiesen werden. Diese Fläche soll jedoch auch nicht zu sehr durch den Straßenlärm der K 5342 beeinträchtigt werden.

### 3.2 Ziel der Planaufstellung

Ziel der Planaufstellung ist es, durch die Änderung des Bebauungsplans den Produktionsstandort Kippenheim für die Firma Hiller attraktiv zu halten und somit den Erhalt von Arbeitsplätzen sowie ggf. die Beschäftigung zusätzlicher Mitarbeiter zu ermöglichen.

### 3.3 Umfang und Inhalt der Änderungen

- Vergrößerung der Baufläche im westlichen Bereich (Produktions- und Lagergebäude)
- Änderung der maximal zulässigen Wandhöhe (12 statt bisher 6,5 m)
- Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche im mittleren Bereich (Betriebsleiterwohnhaus)
- Unterteilung der bisherigen Bauvorschriften in bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche (örtliche) Vorschriften
- Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften um "Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen"

#### **4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim als "Gewerbegebiet" ausgewiesen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Maßgaben der übergeordneten Planung und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Kippenheim und Schmieheim. Das Plangebiet wird von der K5342 durchquert.

#### **6 Umweltbericht**

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (3) BauGB entfällt die allgemein geltende Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts.

#### **7 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet grenzt an die K5342. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Firma Hiller, die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt somit rein privat. Die Erschließung ist somit gesichert.

#### **8 Ver- und Entsorgung**

##### **8.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Gebiet erfolgt mittels Stichleitung von vorhandenen Leitungen an der K5342 aus

##### **8.2 Entsorgung von Abwasser**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

##### **8.2.1 Schmutzwasser**

Die Entsorgung erfolgt durch Anschluss an vorhandene Kanäle an der K5342.

##### **8.2.2 Oberflächenwasser**

Siehe hierzu Teil E / Anlage 3 "Erläuterungen zum Oberflächenwasserabfluss".

## **9 Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, dies entspricht der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung sowie dem tatsächlichen Bedarf.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit den Festsetzungen der Geschoßflächenzahl und der Wandhöhe soll eine Begrenzung der Baumassen erreicht und somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds vermieden werden.

Die Festsetzung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte dienen der Sicherstellung der Erschließung.

### **9.3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

#### **9.3.1 Eingriff in besonders geschützte Biotopflächen**

Die vorhandene Terrassenfläche eignet sich besonders als Standort für das Betriebsleiterwohnhaus. Es handelt sich dabei um die letzte nicht in Hanglage befindliche Fläche, so dass keine großen Erdbewegungen notwendig werden. Hinzu kommt, dass die vorhandene Terrasse ca. 20 Höhenmeter oberhalb des Holzlagerplatzes, der Kreisstraße 5342 sowie der Produktionsgebäude liegt und somit die geringsten Lärmimmissionen an dieser Stelle zu erwarten sind. Um den größtmöglichen Abstand zu Lärm emittierenden Quellen zu erzielen soll das Gebäude auch so weit wie möglich nach Süden gerückt werden. Durch diese Standortwahl wird das Gebäude auch ein Stück von der nördlichen Hangkante abgerückt, so dass die Bäume und Pflanzen des Weiteren noch vorhandenen geschützten Biotops nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Beseitigung von 559 qm des nach § 32 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg besonders geschützten Feldgehölzes (Biotop-Nr. 317-1227) und des Heckenstreifens (Biotop-Nr. 317-1228) wird nach einer Ortsbesichtigung und eingehender Prüfung von der unteren Naturschutzbehörde als vertretbar angesehen, wenn im Gegenzug eine entsprechende Ersatzpflanzung vorgenommen wird. Entsprechend dem Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde wird die Ersatzmaßnahme auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurstück Nr. 2385, Gemarkung Kippenheim, Gewinn "Hörd", vorgenommen.

### **9.4 Grundwasserschutz / Bodenschutz**

Um Grundwasser und Boden vor schädlichen Einflüssen zu schützen sind die Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz zwingend zu beachten.

## **10 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

### **10.1 Gestaltung der Gebäude**

Die Festsetzungen bezüglich Dach -form und -neigung orientieren sich an bereits vorhandenen Gebäuden und lassen dem Bauherren genügend Spielraum.

**10.2 Gestaltung der Freiflächen**

Die Freiflächengestaltung ist aus ökologischen Gesichtspunkten ein wichtiges und prägendes Element für das Plangebiet.

**10.3 Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erfolgen auf Basis einschlägiger Regelungen, u.A. Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Sie dienen neben ökologischen Aspekten auch dem Hochwasserschutz da sie den unmittelbaren Eintrag von Regenwasser in die Vorflut reduzieren und sind daher von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung.

**10.4 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen und sollen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch großflächige Reklametafeln für nicht mit dem örtlichen produzierenden Gewerbe verbundene Produkte verhindern.

**11 Bodenordnung**

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind im Besitz der Fa. Hiller. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

**12 Flächenbilanz**

Grundstücksfläche = Fläche des Geltungsbereichs	24.300 qm	100 %
Mit Gebäuden überbaubare Fläche (GRZ 0,25)	6.075 qm	25 %

## SN Satzungen

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GmO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. BW S. 20), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. BW S. 895), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat Seelbach den Bebauungsplan "1. Änderung Ried/Riedhalde/Riedberg" sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 10.03.2008 beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan – Satzungen ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil – A – in der Fassung vom 10.03.2008 maßgebend.

### § 2 Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan – Satzungen besteht aus folgenden Unterlagen:

- A Zeichnerischer Teil M 1 : 500 in der Fassung vom 10.03.2008
- Schriftlicher Teil in der Fassung vom 10.03.2008, bestehend aus:
  - B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
  - C Örtliche Bauvorschriften

Folgende Dokumente werden beigelegt, ohne Satzungs-Bestandteile zu sein:

- D Begründung
- E Merkblatt Errichtung von Luftfahrthindernissen
- F Erläuterungen zum Oberflächenwasserabfluss

Durch die neuen Inhalte des Bebauungsplans "1. Änderung Ried / Riedhalde / Riedberg" werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans "Ried / Riedhalde / Riedberg" für das Plangebiet vollständig ersetzt.

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

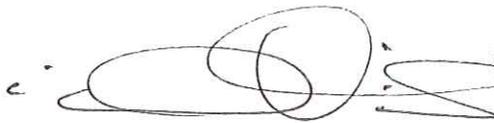
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "1. Änderung Ried/Riedhalde/Riedberg" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kippenheim, den 14.03.2008



Willi Mathis, Bürgermeister



## VA Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB durchzuführen. 08.10.2007  
  
Auf Beschluss des Gemeinderats wurde gemäß § 3 (1) Satz 2 i.V.m § 13 (2) Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.  
  
Auf Beschluss des Gemeinderats wurde gemäß § 13 (2) Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
2. Beschluss der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB 08.10.2007
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB. 18.10.2007  
  
(Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 42)
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB 20.12.2007  
  
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 13 (3) BauGB, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden soll.  
  
(Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 51/52)
5. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Schriftlichem Teil, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 12.12.2007 28.12.2007 bis 29.01.2007  
  
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 (3) Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
  
Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.12.2007 gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Satzungsbeschluss Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB 10.03.2008

## 7. Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Kippenheim, den 14.03.2008



Willi Mathis, Bürgermeister



8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB

20.03.2008

(Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 12)