



Gemeinde Kippenheim
Gewerbegebiet „Unterrittpfad-Ost“

MATHIS + JÄGLE architekt
ingenieur

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

ST Satzung über den Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58);

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 29.10.2003 (GBl. S. 745);

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan – Satzung ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil – A – in der Fassung vom 21.06.2011 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan – Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- A Zeichnerischer Teil M 1 : 1000 in der Fassung vom 21.06.2011
- B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.06.2011

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

- C Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan
- D Begründung
- E Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung
- F Untersuchung zu möglichen Standorten zur Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkts

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

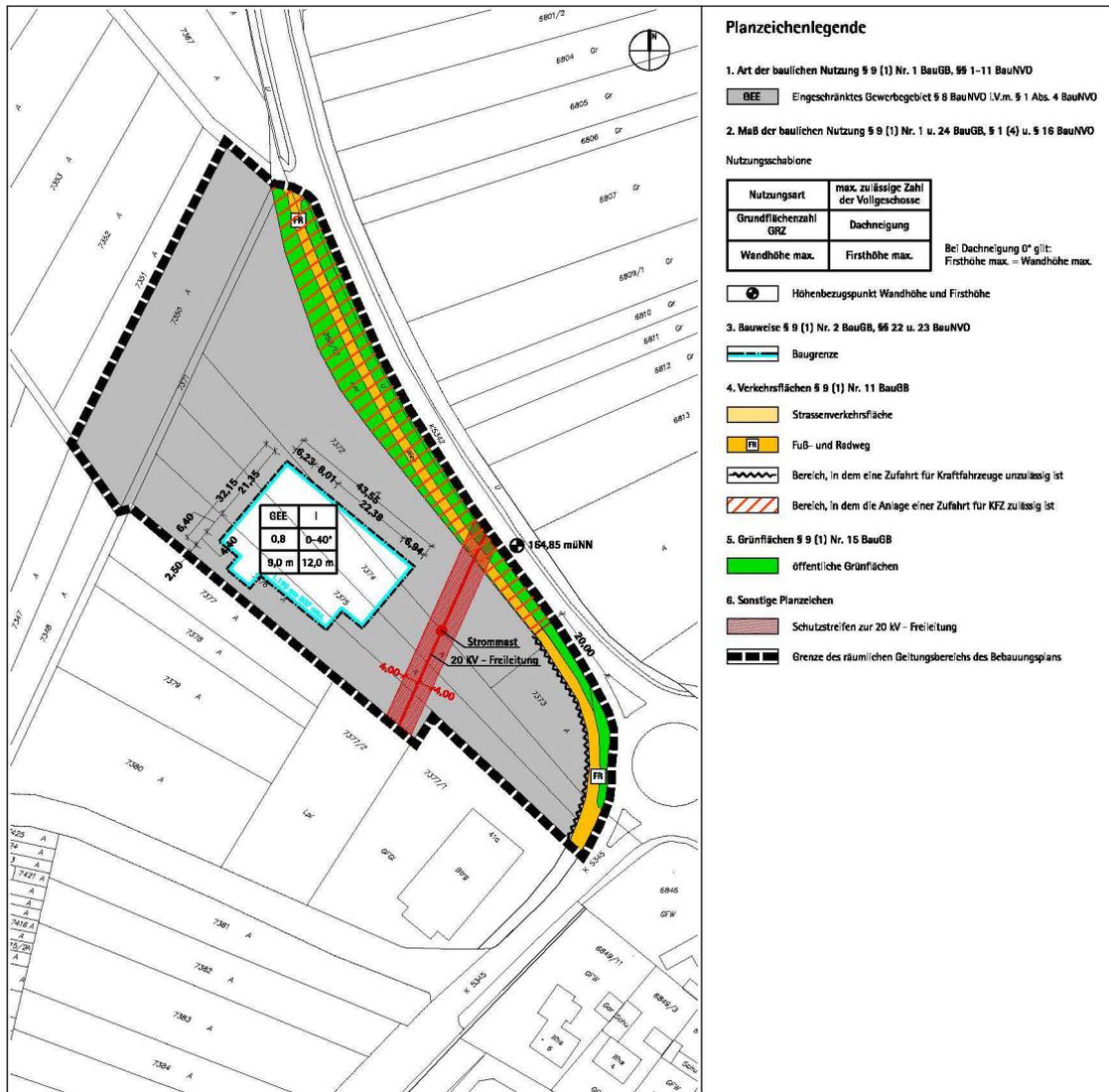
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unterrittpfad-Ost" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Siehe Anlage A: Planzeichnung M 1 : 1000



Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

2.2 Einschränkung der baulichen Nutzung

Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO [*Anlagen für sportliche Zwecke*]
sind als Ausnahme zulässig.

Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO [*Tankstellen*]
sowie Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 [*Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal*] und
Nr. 3 BauNVO [*Vergnügungstätten*]
sind unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch die Gebietsfestsetzung GEe die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Das Maß der Baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Wand- und Firsthöhen gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauNVO

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

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie für das Gebiet notwendige Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Hinweis: Es sichergestellt sein, dass z.B. bei Grundstückszufahrten unabhängig von den Baufens-tern die erforderlichen Sichtflächen frei bleiben, so dass es zu keiner Gefährdung von Ver-kehrsteilnehmern kommen kann.

5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Der Zugang zu dem auf dem Grundstück befindlichen Strommast muss für den Leitungsbetreiber bzw. für in seinem Auftrag handelnde Dritte jederzeit möglich sein, das Betretungsrecht ist durch eine bestehende Dienstbarkeit gesichert.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Gewerbelärm

In der Nähe des Plangebietes befinden sich mit den Objekten Bachgasse 31, 33, 35, 54, Bahnhofstraße 41 und Westendstraße 6 Wohngebäude, die durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes möglicherweise beeinträchtigt würden. Dem Gebietscharakter nach handelt es sich dabei um allgemeine Wohngebiete. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete ist im Baugenehmigungsverfahren durch ein Lärmschutzgutachten nachzuweisen.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

7.1.1 Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25a BauGB

7.1.1.1 Öffentliche Grünfläche am Radweg

Die Fläche ist mit mindestens 4 heimischen mittel- bis großkronigen Bäumen in gleichmäßigem Abstand zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlusts sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (s. Pflanzempfehlungen).

7.1.1.2 Baumpflanzungen auf GEE-Fläche

Im Bereich der GEE-Fläche sind insgesamt mindestens 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlusts sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (z. B. Stadtbirne, sonstige Sorten s. Pflanzempfehlungen).

Hinweis:

Die Baumstandorte können frei gewählt werden, sollten aber vorzugsweise im Bereich der Stellplätze (wegen Beschattung) untergebracht werden.

7.1.2 Allgemeine Vorgaben zu Gehölzpflanzungen im Gebiet

- a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- b) Werden heimische Gehölze gepflanzt, sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 6 oder 7: Oberrheingraben, Süddeutsches Hügel und Bergland) zu verwenden.
- c) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.

- d) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- e) Die Pflanzung der Gehölze auf öffentlichen Flächen ist im Zuge der Erschließung des Gebietes vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

7.1.3 Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB

7.1.3.1 Öffentliche Grünfläche am Radweg

Die öffentliche Grünfläche ist weiterhin als Mähwiese erhalten und zu pflegen.

7.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 (1a) BauGB

7.2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Externer Ausgleich Ökonoto. Dem Bebauungsplan „Unterrittpfad-Ost“ ist eine Ausgleichsfläche/-maßnahme des Ökokontos der Gemeinde Kippenheim in einer Größenordnung von 1,07 ha Fäq (107.000 Wertpunkte LUBW) zuzuweisen. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sind (u. a.) eine Feldhecke und ein Feldgehölz anzulegen.

7.2.2 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder Maßnahmen §§ 135 Buchst: a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 7.1 - 7.2 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) § 4 c BauGB

Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. Es ist geplant, ungefähr alle zwei Jahre zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Erforderlichenfalls sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

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

8.1 Baugrund

Als Baugrund werden bindige Deckschichten unbekannter Mächtigkeit über grundwasserführenden Kiesen erwartet.

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

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

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

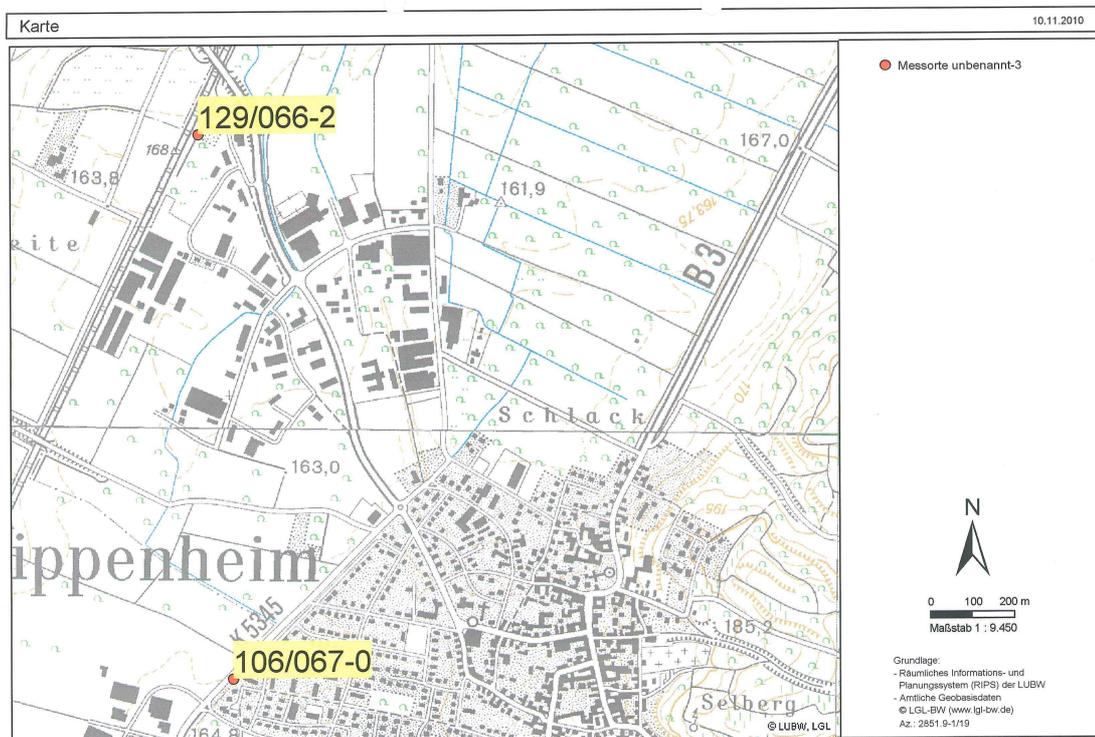
Im Bereich des Plangebiets kann von einer späteren Höhe Oberkante fertiges Gelände von ca. 163,50 müNN ausgegangen werden. An der amtlichen Grundwassermessstelle 129/066-2 wurden für den Zeitraum Juni 1980 bis Juni 2010 folgende Grundwasserstände ermittelt:

HW 161,03 müNN; MW 159,19 müNN; NW 157,95 müNN.

Bei der ehemaligen amtlichen Grundwassermessstelle 106/067-0 wurden folgende Daten ermittelt:

HW 163,11 müNN; MW 161,05 müNN; NW 160,26 müNN.

Siehe Lageplan:



Zum Schutz des Grundwassers ist 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.
- In der Nähe des Plangebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet Nr. 336 der Wassergewinnungsanlage Schambachtal der Gemeinde Kippenheim, die gültige Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Gemeinde Kippenheim ist zu beachten.

8.7 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.

8.8 Naturschutz § 32 NatSchG

Es befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotop innerhalb oder unmittelbar angrenzend zum Plangebiet.

8.9 Versorger / E-Werk Mittelbaden

Eine Freileitung überspannt das Plangebiet im östlichen Bereich. Bei der Projektierung des Neubauprojekts muss eine Abstimmung mit dem E-Werk erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass die Mindestleitungsabstände nach DIN VDE 0210/12.85 eingehalten werden.

Rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten soll die neue Versorgungssituation (kundeneigene Trafostation, interne Kabelverlegungen) der zukünftigen Nutzung mit dem Energieversorger abgestimmt werden.

8.10 Polizeidirektion Offenburg, Verkehrsdezernat und Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt

Bei der Detailplanung ist darauf zu achten, dass der gemeinsame Geh- und Radweg im Bereich der Zufahrt fahrbahnparallel zur Kreisstraße geführt wird, damit Radfahrer gegenüber dem Zu- und Abfahrtsverkehr eindeutig bevorrechtigt sind. Der parallel zur K 5342 verlaufenden Geh- u. Radweg ist höhenmäßig anzupassen. Die Sichtdreiecke bei der geplanten Zufahrt sind freizuhalten.

C Pflanzempfehlungen

Baum- und Straucharten

Heimische Baumarten

Kleine bis mittelgroße Bäume, Höhe 10-15 m

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel

Große Bäume, Höhe 20-30 m

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher (< 5 m)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>giftig!</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	<i>giftig!</i>
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>giftig!</i>

Große Sträucher (> 5 m)

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>giftig!</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>giftig!</i>
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>giftig!</i>
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	

Schling- und Kletterpflanzen

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde		benötigt Kletterhilfe
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete		benötigt Kletterhilfe
<i>Clematis spec.</i>	Clematis		Selbstklimmer
<i>Hedera helix</i>	Efeu	giftig!	einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite-Selbstklimmer
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie		benötigt Kletterhilfe
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein		laubabwerfend für sonnen-seitige Wände; 2 Arten sind Selbstklimmer
Rosa-Sorten	Rosen-rankende Sorten		benötigt Kletterhilfe
<i>Vitis vinifera cult.</i>	Weinreben-Sorten		benötigt Kletterhilfe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	giftig!	benötigt Kletterhilfe

Erlaubte immergrüne Gehölze im Planungsgebiet

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	giftig!
<i>Hedera helix</i>	Efeu	giftig!
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	giftig!
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	giftig!

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

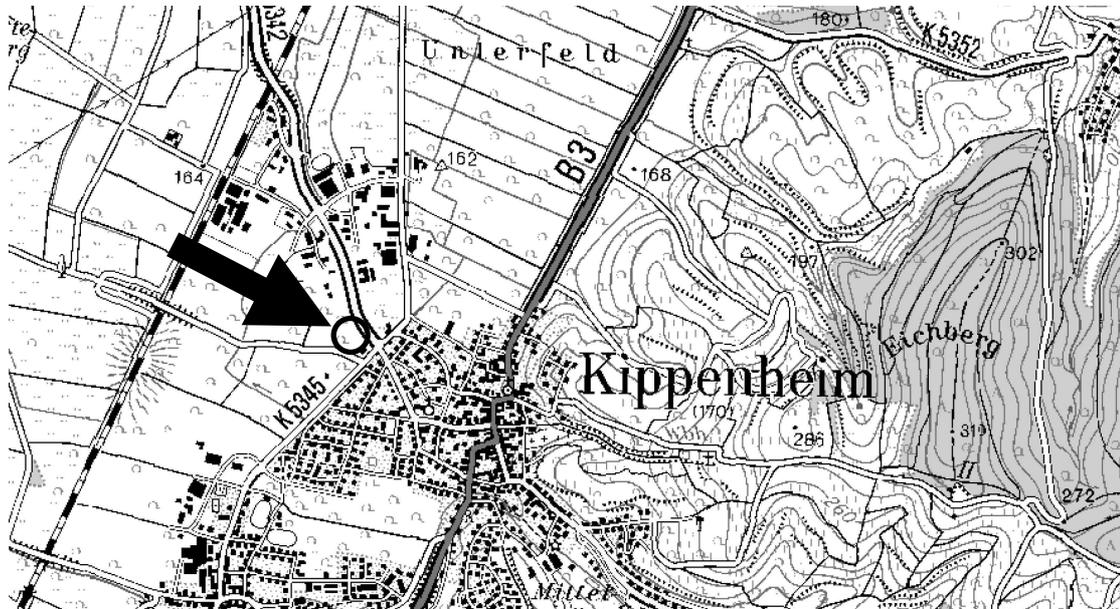
Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 6: Oberrheingraben oder 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

D Begründung zum Bebauungsplan

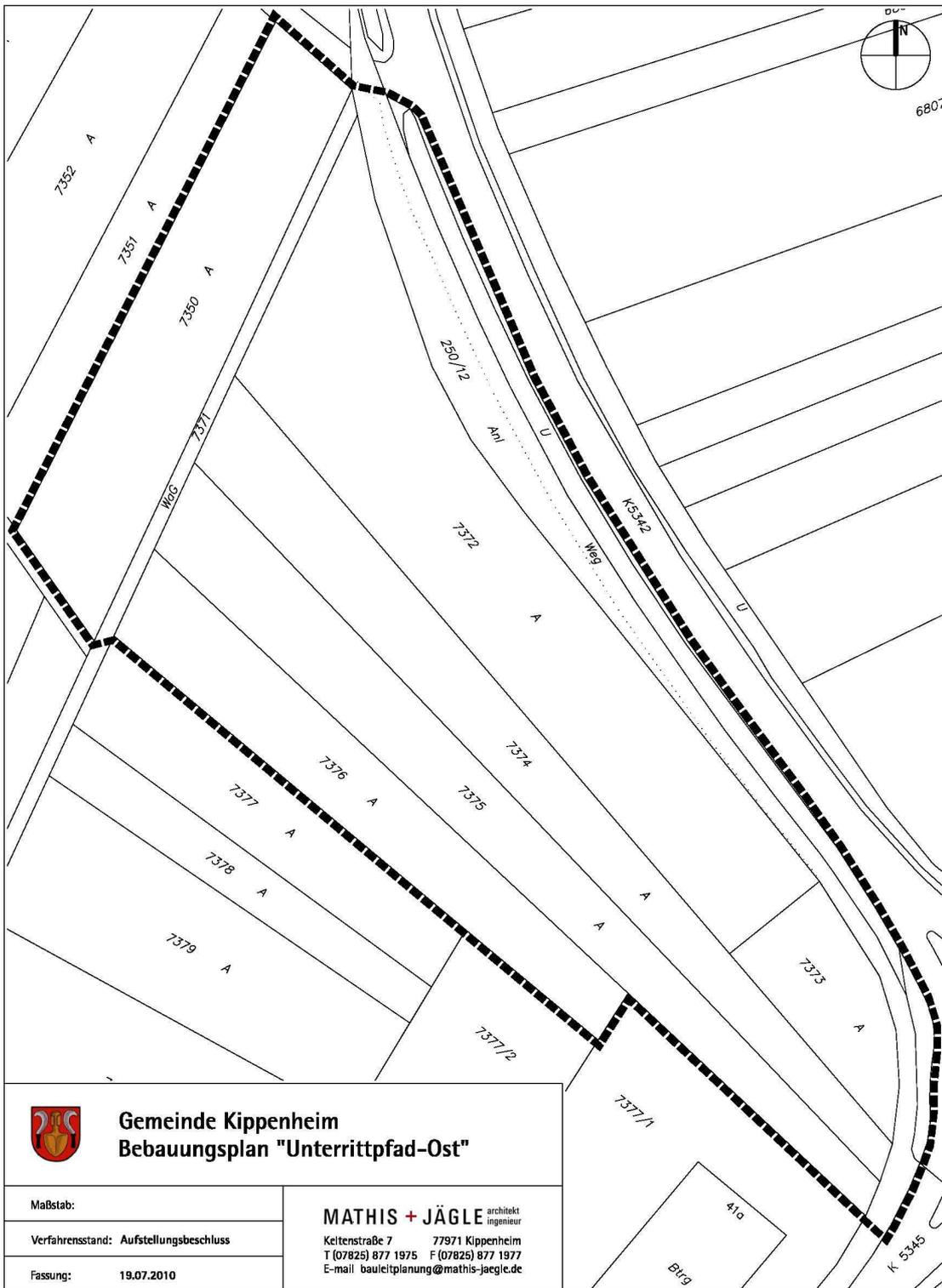
1 Lage und Abgrenzung und des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der K5342 zwischen dem Ortszentrum von Kippenheim (im Osten) und dem Gewerbegebiet "Stollenmatte / Kehnerfeld / Mattenloch" (im Westen). Südlich des Plangebiets befindet sich eine Schrebergartenkolonie, der Grünschnittplatz der Gemeinde Kippenheim sowie der Raiffeisen-Markt Kippenheim (landwirtschaftlicher Bedarf).



Lage im Raum

Die Abgrenzung ist dem nachstehenden Plan zu entnehmen:



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von 1,03 ha.

2 Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinde Kippenheim kann als attraktiver Wohn- und Gewerbeort einen stetigen Zugang von jungen Familien verzeichnen. Zusätzlich wird durch die Errichtung des Seniorenpflegezentrums „Haus Rebenblüte“ in der Bahnhofstraße eine größere Zahl älterer Bürger in Kippenheim wohnen, die sich jedoch teilweise noch selbst versorgen können. Neben der schulischen und gemeindlichen Infrastruktur kommt daher der Lebensmittelversorgung eine besondere Bedeutung zu.

Zwischen 1980 und 1995 existierte in der Bahnhofstraße im Innerortbereich ein Penny-Markt mit ca. 500 qm Verkaufsfläche. Die zu geringe Verkaufsfläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten sowie die lediglich 20 schlecht erreichbaren Parkplätze im rückwärtigen Bereich führten schließlich zur Schließung des Betriebs aus wirtschaftlichen Gründen. Im Rahmen des Landessanierungsprogramms gab es Überlegungen, in Zusammenhang mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen an diesem Standort einen neuen innerörtlichen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße sowie keiner Verfügbarkeit zusätzlicher Grundstücksflächen hätte dies zu einer nahezu 100-prozentigen Überbauung des Grundstücks und den Bau einer Tiefgarage bedeutet, was aber in Hinblick auf die geringen Grundstückspreise und die Bodenverhältnisse in Kippenheim zu einer Unwirtschaftlichkeit des Projektes führte.

Trotz erheblicher Anstrengungen zum Erhalt und Stärkung der vorhandenen Lebensmittelgeschäfte im Ortszentrum von Kippenheim hat die geringe Größe der vorhandenen Betriebe und vor allem die schwierige Parksituation dazu geführt, dass die meisten mobilen Bürger Kippenheims ihre Lebensmitteleinkäufe in den benachbarten Orten (Lahr, Ettenheim) mit ihren Fachmarktzentren erledigen, was zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss für die Gemeinde Kippenheim führt. Der längerfristige Bestand des „Treff 3000“- Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße ist aufgrund der geringen Verkaufsfläche, zu geringer Parkplatzzahl und fehlender Erweiterungsmöglichkeit auch ohne Neuansiedlung eines Discounters fraglich. Alternative innerörtliche Flächen zur Ansiedlung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarktes wurden bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans geprüft, mögliche Alternativstandorte schieben jedoch wegen Nichtverfügbarkeit der Grundstücke, Emissionskonflikten oder schlechter verkehrlicher Anbindung aus.

Nachdem mehrere Lebensmitteldiscounter bei der Gemeinde Kippenheim vorstellig wurden und ihr Interesse an einer Ansiedlung in der Gemeinde bekundeten, hat die Gemeinde Kippenheim nicht gezögert und nach einer Untersuchung den nun zu überplanenden Bereich als am besten geeigneten Standort für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes festgelegt. Es ist der einzig verfügbare Standort, der von mehr als 70 % der Kippenheimer Wohnbevölkerung innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden kann. Darüber hinaus wird durch den Standort keine höhere Verkehrsbelastung innerhalb von Wohngebieten verursacht. Da die endgültige Entwurfsplanung des Marktes noch nicht abgeschlossen ist, wird das Bebauungsplanverfahren nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan sondern als normale Angebotsplanung durchgeführt.

Der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration und somit möglichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsituation im Ortszentrum stehen neben den getroffenen planungsrechtlichen Einschränkungen aus Sicht der Gemeinde verschiedene andere Aspekte entgegen: Der dreieckige Grundstücks- und Gebietszuschnitt mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von nur 55 m, die Begrenzung möglicher Zufahrten für das Gebiet auf eine und der große Bedarf an nicht versiegelten Flächen aus der Notwendigkeit heraus, das gesamte anfallende Oberflächenwasser über eine belebte Bodenschicht auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Voraussetzung für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen und somit

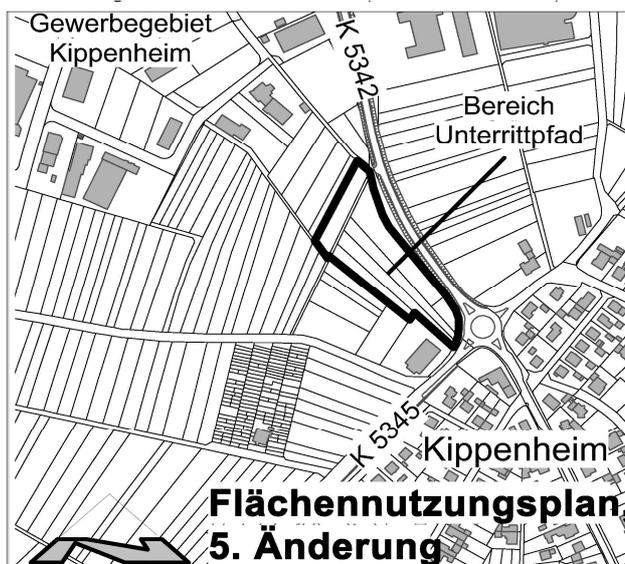
die Nahversorgung der Gemeinde Kippenheim beim Lebensmitteleinzelhandel langfristig zu sichern und zu verbessern.

3 Regionalplanung

Die Gemeinde Kippenheim ist gemäß Planziel 2.5 des rechtsverbindlichen Regionalplans 1995 als ‚Gemeinde mit Eigenentwicklung‘ ausgewiesen. Entsprechend Plangrundsatz 2.6.9.1 der Teilfortschreibung des Regionalplanes 1995 soll eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region gewährleistet werden. Durch die Ansiedlung des geplanten, nicht großflächigen Lebensmiteldiscounters kann die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde Kippenheim sichergestellt werden.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebiets ist derzeit noch unbeplanter Außenbereich. Sie wurde jedoch bereits in das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim aufgenommen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren zur 5. Änderung des FNP erfolgen.



Veröffentlichter Plan zur 5. Änderung des FNP

5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich am Rande der oberrheinischen Tiefebene im Übergangsbereich zur Vorbergzone. Das Gelände ist eben. Bei den überplanten Gemarkungsflächen handelt es sich zum größten Teil um Ackerland (Mais), ein kleiner Teil ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In diesem Bereich verläuft eine Abwasserleitung sowie der Fuß- und Radweg vom Ortszentrum (östlich des Plangebiets gelegen) in das Gewerbegebiet "Stollenmatte / Kehnerfeld / Mattenloch", das im Westen des Plangebiets liegt. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Schrebergartenkolonie, der Grünschnittplatz der Gemeinde Kippenheim sowie der Raiffeisen-Markt Kippenheim (landwirtschaftlicher Bedarf). Nördlich der K 5342 befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nach Angaben des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, beträgt bei der nächstgelegenen Grundwassermessstelle der höchste Grundwasserstand (HW)

161,03 müNN, der mittlere MW bei 159,19 müNN. Die Oberkante Gelände liegt bei ca. 163,50 müNN, somit beträgt der Flurabstand zwischen 2,47 m und 4,31 m. Durch das geplante Vorhaben ist aufgrund der geringen Größe (BGF weniger als 1.200 qm) nicht mit einem Grundwasseranstieg oder einer Grundwasserumleitung zu rechnen. Das Oberflächenwasser versickert aufgrund von fehlenden Gräben bereits heute weitestgehend in der Fläche, so dass auch durch eine Versickerung mit keinem weiteren Grundwasseranstieg zu rechnen ist. Es fällt nur unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern und ohnehin versickerungsfähig befestigten Parkplatzflächen an.

6 Umweltbericht und Grünordnungsplanung

6.1 Durchführung

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wurde das Büro Dr. Winski, Teningen, beauftragt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. (Siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.B)

6.2 Zusammenfassung Umweltbericht

Der größte Teil des Planungsgebietes wird von geringwertigen Ackerflächen eingenommen. Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt durch Überbauung dieser Flächen sind gering einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Beseitigung des Feldgehölzes und der Feldhecke sowie einzelner Bäume. Außerdem sind Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung des Bodens erforderlich.

Der Kompensationsbedarf für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ ist in Anhang 7 zum Umweltbericht aufgeführt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Zur Kompensation werden daher externe Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos erbracht. Es ist zu beachten, dass im Rahmen dieser Maßnahmen Feldgehölze bzw. Feldhecken angelegt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu erbringen:

- Baumpflanzungen entlang des Radweges auf der öffentlichen Grünflächen
- Baumpflanzungen auf der GEE-Fläche (vorzugsweise im Bereich der Parkflächen und zur randlichen Eingrünung)
- Regenwasserversickerung im Gebiet
- Belagsflächen wasserdurchlässig anlegen
- Dachbegrünung auf Gebäuden (bei Flachdächern)
- Insektenfreundliche Beleuchtung

Diese Maßnahmen sind im Umweltbericht, Kap. 3 „Vorschläge für Festsetzungen“ konkretisiert.

6.3 Gesamtbilanzierung Eingriff–Ausgleich

Siehe Teil E - Umweltbericht – Anlage II, Anhänge 7a und 7b

7 Immissionsschutz

Mit der Voruntersuchung der voraussichtlichen Schallemissionen eines Lebensmittelmarktes wurde das Büro Heine + Jud, Stuttgart, beauftragt.

Zur Beurteilung der künftigen Situation des neuen Gewerbegebiets wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Es hat sich dabei gezeigt, dass es an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet - WA bzw. Mischgebiet - MI mit der de facto-Ausprägung WA) bei den Tagwerten zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm kommt. Somit sind auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei einer Öffnung des Marktes über 21 Uhr hinaus würde es je nach endgültiger Konfiguration von Gebäude und Parkplätzen zu einer Überschreitung der Nachtwerte nach TA-Lärm an der schutzbedürftigen Wohnbebauung kommen. Daher wurde im textlichen Teil festgesetzt, dass nur Nutzungen im Plangebiet zulässig sind, durch welche die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Somit können Konflikte zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung verhindert werden.

8 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks wird über die K 5342 westlich des Kreisverkehrs erfolgen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis wurde in einem Ortstermin festgelegt, dass lediglich eine Zufahrt für den Planbereich zulässig ist, sowie dass im Bereich Kreisverkehr keine Zufahrt für PKW und LKW erfolgen darf. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Fußläufig ist das Plangebiet gut erschlossen. Beidseits der Bahnhofstraße sind Gehwege vorhanden, am Kreisverkehr sind an jeder Einmündung Überquerungshilfen im Bereich der Fahrbahnteiler vorhanden. Durch die Überquerungshilfen sowie die im Kreisverkehr erforderliche niedrige Geschwindigkeit der Fahrzeuge ist eine gefahrlose Überquerung der Kreisstraße möglich. Vom Kreisverkehr ausgehend wird das Plangebiet über einen vorhandenen Fuß- und Radweg erschlossen, von dem aus an beliebigen Stellen auch außerhalb der PKW-Zufahrt Zugangsmöglichkeiten geschaffen werden können

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Wasserversorgung im Gebiet wird durch eine Stichleitung an die im Bereich des Fuß- und Radwegs verlaufende Leitung gesichert. Strom- sowie Telekommunikationsleitungen müssen in Absprache mit den Versorgern neu erstellt werden.

9.2 Entsorgung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

9.2.1 Regenwasser:

Ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist technisch sehr aufwändig. Das Regenwasser von Dachflächen sowie den übrigen Flächen muss daher auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

9.2.2 Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen neuen Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich des Fuß- und Radwegs.

10 Begründung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung, Einschränkung der nach BauNVO zulässigen Nutzung

Die Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, da dies der im FNP vorgesehenen Nutzung und dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die Begrenzung auf lediglich nicht großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO durch die Festsetzung GEe erfolgt in Hinblick auf die übergeordneten Ziele der Raumordnung. Durch die Festsetzung des eng begrenzten Baufensters ist für das zu errichtende Gebäude lediglich eine Grundfläche von 1.199 qm möglich. Ferner wurde durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse in der Vertikalen ebenfalls eine Begrenzung geschaffen. Somit ist die Ansiedlung eines zweiten Markts und die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration an dieser Stelle nicht möglich.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen soll eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verhindert werden. Die Begrenzung der Größe des Baufensters soll die mögliche Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration verhindern.

10.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10.3.1 Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die maximal zulässige Schallemission für Nutzungen innerhalb des Plangebiets begrenzt, so dass an der schutzbedürftigen Bebauung die Richtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

10.3.2 Grundwasserschutz

Um das Grundwasser und insbesondere zum Schutz des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Wassergewinnungsanlage "Schambachtal" der Gemeinde Kippenheim vor eventuell schädlichen Einflüssen zu schützen sind die Hinweise zum Grundwasserschutz zwingend zu beachten.

10.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten erfolgt im vorliegenden Fall aus der Notwendigkeit heraus, die Zugänglichkeit zur vorhanden elektrischen Leitungstrasse sicher zu stellen.

10.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 1a. (2) Nr.2 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauGB sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Festsetzun-

gen nach den §§ 5 u. 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen.

11 Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kippenheim. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß BauGB ist daher nicht notwendig.

12 Entschädigungspflichten gem. §§ 39 ff. BauGB

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kippenheim. Entschädigungspflichten gem. §§ 39 ff. sind daher nicht zu erwarten.

13 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs	10.397 qm	100,0 %
Private Fläche Gewerbegebiet	8.815 qm	84,8 %
Öffentliche Erschließungsfläche (Straßen, Wege, Gehwege)	826 qm	7,9 %
Öffentliche Grünflächen	756 qm	7,3 %

STÖ Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unterrittpfad-Ost"

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl.09, Nr. 19, S. 615)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 29.10.2003 (GBl. S. 745);

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unterrittpfad-Ost"

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Unterrittpfad-Ost" besteht aus folgenden Unterlagen:

A	Zeichnerischer Teil M 1 : 1000	in der Fassung vom 21.06.2011
ÖB	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 21.06.2011

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

BÖB	Begründung	in der Fassung vom 21.06.2011
------------	------------	-------------------------------

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unterrittpfad-Ost" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

ÖB Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

"Unterrittpfad-Ost"

1 Gestaltung unbebauter Flächen

1.1 Verkehrsflächen und Wege

Für die Befestigung von Stellplätzen, sind, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und/oder soweit es durch andere technische Regelwerke nicht anders geboten ist, nur wasserdurchlässige Materialien mit einem Abflussbeiwert von $< 0,5$ zulässig. Pflasterungen sind zulässig, sofern Fugen und Unterbau wasserdurchlässig ausgeführt werden.

1.2 Sonstige Freiflächen

Sonstige Freiflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

2 Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser

Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs muss ein Konzept zur Versickerung des Regenwassers auf Basis eines Bodengutachtens (Versickerungsbeiwert) vorgelegt werden.

Das Oberflächenwasser von Flächen, die nicht versickerungsfähig ausgebildet werden können, muss über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Dabei müssen geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden, so dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke oder öffentliche Wege und Straßen gelangen kann.

3 Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

4 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante des geplanten Geländes nicht überschreiten. Es dürfen nur Zäune aus Stahlstäben oder Maschendraht verwendet werden, diese sind mit Heckensorten gem. Pflanzliste zu hinterpflanzen. Mauern oder Vollflächige Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder dergleichen sind unzulässig.

5 Werbeanlagen

5.1 Zulässigkeit

Werbeanlagen sind nur für Zwecke des eigenen Betriebs zulässig.

5.2 Gestaltung

Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen. Lichtwerbung in grellen Farben, mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

6 Gebäudefassaden

6.1 Gliederung

Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind in ihrer gesamten Höhe durch Vor- oder Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte Elemente oder Rankgerüste in ihrer Längenentwicklung zu gliedern

6.2 Fassadenfarben

Flächige grelle Anstriche sowie die flächige Verwendung von Signal- und Leuchtfarben an den Gebäudefassaden sind unzulässig.

6.3 Dachdeckungen

Dauerhaft reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenenergie.

7 Begrünung und Berankung von Gebäuden

7.1 Flachdächer

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $< 5^\circ$ sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

7.2 Empfehlung Fassadenbegrünung

Fassaden sollten mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden (siehe Pflanzempfehlungen).

BÖB Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1 Planerfordernis

Zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung im Bereich Lebensmitteleinzelhandel hat die Gemeinde Kippenheim die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Unterrittpfad-Ost“ beschlossen. Die Planung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich.

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes und zur Sicherung ökologischer Belange innerhalb privater Flächen sind, ergänzend zum Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften nach LBO aufgestellt worden.

2 Ableitung von Oberflächenwasser

Die Festsetzungen zur Ableitung von Regenwasser dienen dem Gewässerschutz und stellen sicher, dass das Regenwasser ohne die Rechte dritter zu beeinträchtigen versickert wird.

3 Gestaltung unbebauter Flächen

Zur angemessenen Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet und der dadurch verbesserten Möglichkeit der Grundwasserneubildung sind versiegelte Flächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen bzw. das Oberflächenwasser über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Die Pflicht zur Begrünung sonstiger Flächen beugt einer Erosion des Mutterbodens vor. Weiterhin dienen diese Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in das Ökosystem, die durch die Neuausweisung und Bebauung des Plangebiets entstehen.

4 Einfriedigungen, Werbeanlagen und Gebäudefassaden

Mit geeigneten Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedigungen und Gebäudefassaden wird genügend Spielraum für eine individuelle Umsetzung eingeräumt, aber auch das gewollte ortsgestalterische Erscheinungsbild des Plangebiets gesichert.

5 Begrünung und Berankung von Gebäuden

Die Festsetzungen dienen zum Ausgleich der Eingriffe in das Ökosystem, die durch die Neuausweisung und Bebauung des Plangebiets entstehen.

VA Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

- | | | |
|----|--|---------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB

Auf Beschluss des Gemeinderats wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. | 26.07.2010 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB.

Ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

(Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 43/2010) | 28.10.2010 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2010 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben. | 02.11.2010
bis
03.12.2010 |
| 4. | Beschluss der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat gemäß § 3 (2) BauGB | 11.04.2011 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB

(Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 18/2011) | 05.05.2011 |
| 6. | Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 11.04.2011

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2011 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit zu Stellungnahme gegeben. | 13.05.2011
bis
14.06.2011 |
| 7. | Satzungsbeschluss Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB | 24.10.2011 |

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 26.10.2011

Matthias Gutbrod, Bürgermeister

- | | | |
|----|---|------------|
| 8. | Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 (2) BauGB | 05.12.2011 |
| 9. | Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB | 15.12.2011 |

(Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 50/2011)