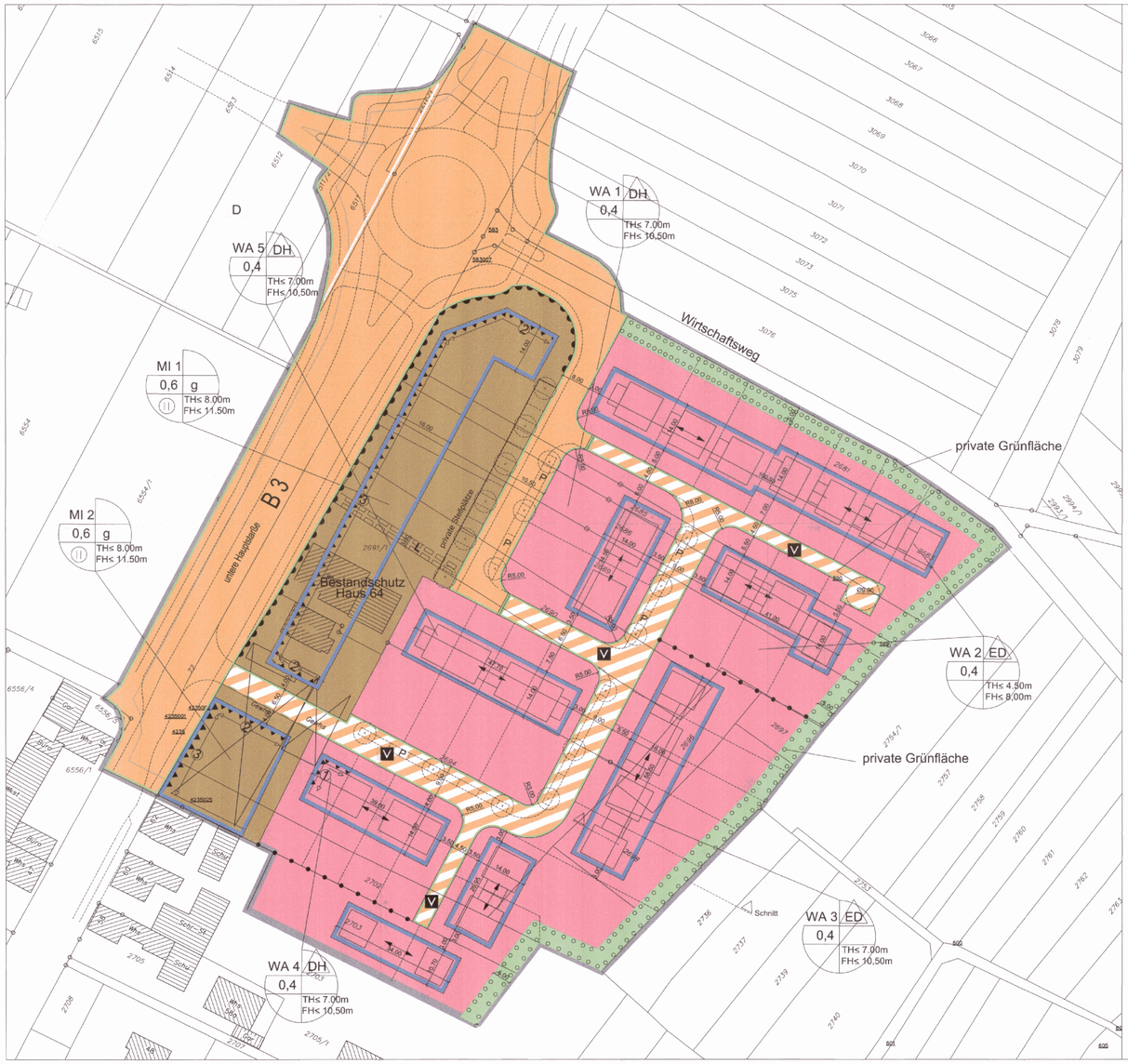


Textliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
In dem Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die nach § 6 Absatz 2 BauNVO allgemeinzulässigen Nutzungen Nr. 7 "Tankstellen" und Nr. 8 "Vergnügungsstätten" gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig. Eine Wohnnutzung ist gemäß § 1 Absatz 7 Nr.1 BauNVO in den Mischgebieten erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

(2) Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Absatz 3 BauNVO)

(1) In allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen und Baulinien für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,0 Meter überschritten werden.

(2) In allen Baugebieten dürfen Windergärten als unbebaubare bauliche Anlagen die Baugrenzen auf maximal 5 Meter Breite um bis zu 3,00 Meter überschreiten (Ausbauzone).

(3) Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO)

(1) Als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufe und Firsthöhen gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) in Höhe der jeweiligen Gebäudemitte.

(2) Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufragenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches, die Firsthöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

(4) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten wird je Einzelhaus auf 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser und Hausgruppen auf 1 Wohneinheit beschränkt.

(5) Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

(1) Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Abstand vom 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

(2) Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,50 Meter von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

(6) Nebenanlagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Absatz1 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO über 25 m² Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 a BauGB)

(1) Die unbebauten und nicht überflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Wege- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten und die Stellplätze auf den privaten Verkehrsfläche sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

(3) Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.

(8) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Mindestens 10 % der Wohngärten sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (siehe Pflanzliste)

(2) In allen Baugebieten ist je Grundstück mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung kann in Form oder Wuchsgitter erfolgen.
Der Stammumfang muss in 1 Meter Höhe gemessen bei Pflanzung mindestens 14 cm betragen.

(3) Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche am Rande des Baugebiets ist zweireihig zur Randeingrünung mit einheimischen Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzempfehlung zu bepflanzen und zu pflegen.

Pflanzempfehlung einheimischer Gehölze:
Baumarten:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Eßkastanie)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Ulmus campestris (Feld-Ulme)

Straucharten:
Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

(9) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Sofern nicht nach den Absätzen 2 bis 3 anders festgesetzt, sind alle Gebäudeseiten der Baugebiete WA 1 bis WA 5 (s.Ihres Außenbauteilen derart herzustellen, dass in allen Geschossen ein resultierendes Schallдämmmaß (R'w,res) von 30 d(B(A) entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erreicht wird.

(2) Darüber hinaus werden für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäudeseiten folgende höhere Anforderungen an die Außenbauteile gestellt:

Kennzeichnung Bebauungsplan	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109	Resultierendes Schallдämmmaß (R'w, res) Außenbauteil	Lärmpegel-bereich nach DIN 4109	Schall-gedämmte Lüftung
▲ ▲ ◯ ▲ ▲	61 bis 65 dB(A)	35 dB(A)	III	ja
▲ ▲ ◯ ▲ ▲	66 bis 70 dB(A)	40 dB(A)	IV	ja
▲ ▲ ◯ ▲ ▲	71 bis 75 dB(A)	45 dB(A)	V	ja

(4) Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 liegen um 3 d(B(A) über den in der in der Anlage der schalltechnischen Untersuchung vom 24. Oktober 2005 dargestellten Pegeln für den Zeitbereich tags. Weitere Einzelheiten können dieser Untersuchung (Ingenieurbüro für Umweltplanung Heine+Jud, Stuttgart) entnommen werden.

Hinweis: Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, insbesondere Fassadenseiten, die im Winkel zu den Gebäudeseiten mit festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen stehen, können in Teilen günstigeren Lärmpegelbereichen zugeordnet werden.

(10) Mit Leitungsrecht belastete Flächen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem L gekennzeichnete Fläche nördlich des Flurstücks 2691/1 wird gemäß mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

(1) Dachformen, Dachneigungen und Materialien

(1) In allen Baugebieten sind ausschließlich Satteldach- und Pultdachformen mit Neigungen zwischen 33 und 37 Grad (Satteldächer) sowie zwischen 20 und 24 Grad (Pultdächer) zulässig.

(2) Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleichen Dachneigungen und einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton auszubilden.

(3) In Teilen des Baugebiets sind Hauptfirstrichtungen festgesetzt (siehe Bebauungsplan).

(2) Einfriedungen

Vorgarten- und Gartenbereiche, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, können mit Hecken bis 1,50 Meter Höhe eingefriedet werden. Alle anderen Formen von Einfriedungen sind unzulässig.

(3) Bewegliche Abfallbehälter

In allen Baugebieten sind die privaten Stellplätze von Abfallbehältnissen so zu gestalten, dass sie durch eine crisselige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Zulässig sind mit Sträuchern, Hecken und Rankpflanzen begrünte Holz-, Stahl- oder Mauerwerkskonstruktionen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Grundwasserschutz

(1) Das Plangebiet liegt in der Zone III im Bereich der Verordnung der Gemeinde Kippenheim zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasergewinnungsanlage Tiefbronnen im "Richtamtsbezirkt" vom 11.10.1999. Auf die Einhaltung der dort enthaltenen Schutzbestimmungen und Regelungen wird besonders hingewiesen.

(2) Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

(3) Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

(4) Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Bauköpern / Bauteile und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

(5) Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen ist verboten.

Hinweis: Der größte bedeckte Grundwasserstand betrug 165,07 Meter ü.NN (11.2.1982), der mittlere Grundwasserstand betrug zwischen Mai 1978 und Mai 1998 161,58 Meter ü.NN.

(2) Boden- und Kulturdenkmäler

Der geplante Kreisverkehr tangiert den östlichen Randbereich des im Flächennutzungsplan gekennzeichneten archäologischen Kulturdenkmals (römische und mittelalterliche Siedlung). Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 zu melden.

(3) Altlasten

Im Bereich des Plangebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

(4) Lärmschutz

Für die Baugebiet MI 1 und MI 2 wird empfohlen, durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf die vorhandene Lärmsituation zu reagieren. Schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlafräume) sollen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden; weniger schutzbedürftige Räume wie Küchen und Bäder zur lärmbelasteten angeordnet werden.

(5) Abfallentsorgung

In den Stichstraßen, die nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden, sind die Abfallbehälter an den Leerungszeiten durch die Anwohner zur Abfuhr an der Haupterschließungsstraße bereitzustellen.

(6) Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Eintragungen im Bebauungsplan haben ausschließlich informativen Charakter und sollen über den geplanten Ausbau und die Gestaltung informieren. Die endgültige Form des Ausbaus bleibt der späteren Ausbauplanung überlassen.

(7) Verlegung von Kabeln auf unbebauten Grundstücken

Die Versorgungsunternehmen sind berechtigt, Hausanschlusskabel im Zuge des Bauvorhabens auch auf den unbebauten Grundstücke zu verlegen.

Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 4 BauNVO, § 6 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (siehe Textliche Festsetzungen)
- Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Bau NVO)

WA 1
0,4 o/g
II TH
FH

Baugebiet
Grundflächenzahl
offene / geschlossene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
max. Traufhöhe
max. Firsthöhe

Gemäß §18 (1) BauNVO gilt als Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Traufe und Firsthöhen die Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) in Höhe der jeweiligen Gebäudemitte.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15)

Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht
LR Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSCHG)
z.B. L:lärmschutzmaßnahmen am Gebäude

Weitere Festsetzungen
(§ 74 LBO)

Firstrichtung

Sonstige Darstellungen (**nicht Bestandteil der Festsetzungen**)

Gebäude lt. Kataster

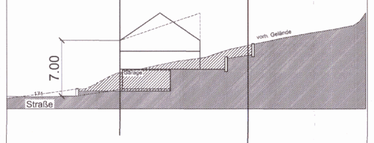
Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

275 mögliche Gebäude und Parzellierung, nachrichtlich

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs. 5 und § 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Schnitt durch WA 3 M. 1:250



- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. v. 1.8.2002
- § 244 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 90 v. 18.12.1990. (BGBl I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 595)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 1.1.1999, (GBl. S.1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GBl. S. 568)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl., S. 882)

Überleitungsvorschrift

Im § 244 Absatz BauGB in der oben angeführten Fassung wird die Überleitung von Behauungsplanverfahren geregelt. Demnach finden für Verfahren, die in der Zeit vom 14.3.1998 bis zum 20.7.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.7.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	04.02.2002
Entwurfsbilligung	23.09.2005
Behördenbeteiligung	11.11.2005 - 14.01.2006
Offenlage	11.11.2005 - 14.01.2006
Satzungsbeschluss	14.02.2006
In Kraft getreten am	01.01.2006

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den Harzu angegebenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kippenheim übereinstimmen.

Kippenheim, den 01.01.2006

Bürgermeister Matthis

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach §10 (3) BauGB in Kraft treten.

Kippenheim, den 01.01.2006

Bürgermeister Matthis

Übersichtsplan M. 1:5000

Anlage 1

Gemeinde Kippenheim
Bebauungsplan "Herrenweg"

Maßstab 1:500 — Planstand: 10. Februar 2006