

Gemeinde K i p p e n h e i m / K r . L a h r

B e b a u u n g s p l a n

über das

Industriegebiet im Gewann " F r e i m a t t e "

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

=====

Begründung	Anlage 1
Übersichtsplan 1 : 25000	Anlage 2
Str.-, Baulinien- und Gestaltungsplan 1 : 1500	Anlage 3

Planfertiger:

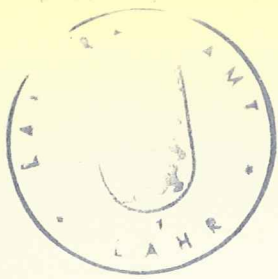
Ing. Büro Wilh. Mutter  
vorm.Prof.Dr.P.Schmitt  
Karlsruhe - Durlach



Genehmigt

Lahr, den **23. Dez. 1969**

Landratsamt  
Bürgerliche Verwaltung -  
L.V.  
*[Handwritten signature]*



Genehmigt

Lahr, den 23. Dez. 1969

Landratsamt  
- Stadtl. Verwaltung -

Gemeinde K i p p e n h e i m / Kr. Lahr

Anlage.....<sup>1</sup>.....

Fertigung.....<sup>1</sup>.....

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan für das Industriegebiet  
im Gewinn " Freimatte "

Das für die Ansiedlung des Industriebetriebes Deutsche Fiat A.G., Heilbronn, zur Erschließung vorgesehene Baugebiet " Freimatte " steht im Einklang mit der im Deckblatt zum Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche von ca. 92 ha Flächeninhalt.

Das überplante Gelände grenzt im Norden an die Gemarkungen Mietersheim und Lahr, im Osten an die Bundesstraße 3 und im Westen an die Hauptbahnlinie Karlsruhe - Basel der Deutschen Bundesbahn.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt einmal über ein Industriestammgleis, welches unmittelbar am Bahnkörper der Bundesbahn entlang in südlicher Richtung nach Bedarf verlängert werden kann, zum zweiten erfolgt der Anschluß an das Straßenverkehrsnetz über einen kreuzungsfreien Knotenpunkt an die geplante Umgehung der Bundesstraße 3 auf Gemarkung Mietersheim.

Die Entwässerung des vorstehenden Baugebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. die Schmutz- und Regenwässer werden in getrennten Kanälen abgeleitet. Das Oberflächenwasser wird dem Grenzgraben zugeführt, das Schmutzwasser gelangt über den Zuleitungssammler Mietersheim in die Kläranlage der Stadt Lahr.

Die Wasserversorgung wird sicherlich das nahegelegene Grundwasserpumpwerk Neu - Langenwinkel übernehmen, die Versorgung mit elektr. Energie wird möglicherweise den Bau einer neuen Trafostation erforderlich machen.

Über die Erschließungskosten können im Rahmen des Bebauungsplanes bei diesem umfangreichen Objekt ohne konkrete Detailentwürfe keine, auch nur annähernd genaue, Angaben gemacht werden.

Auf den Erlaß von Bebauungsvorschriften wurde im Hinblick auf die besonderen Betriebseigenheiten des dort anzusiedelnden Werkes verzichtet.

Für die Bebauung gelten die Vorschriften der Bau NVO in der jeweils neuesten Fassung sinngemäß.

Aufgestellt:

7634 Kippenheim

- 9. OKT. 1969

Ing. Büro Wilh. Mutter  
vorm. Prof. Dr. P. Schmitt  
Ka-Durlach, den 8. 10. 1969



*Friedrich*

*Mutter*



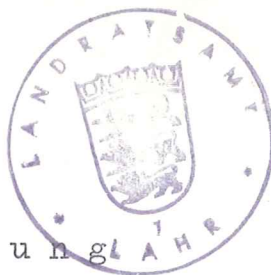
Genehmigt

Lahr, den 23. Dez. 1969

Landratsamt  
- Städtische Verwaltung -  
+V.

*Mutter*





23. Dez. 1969

Lahr, den

Landrath  
- Städtische Verwaltung -

S a t z u n g L A H R

über den Bebauungsplan "F r e i m a t t e"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- vom 6.4.1964 (GesBl. S. 151) i. Verb. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (GesBl. S. 129) hat der Gemeinderat am 11. Dezember 1969 den Bebauungsplan "F r e i m a t t e" für die Gewanne Freimatte und Rittewiesen als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziffer 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Übersichtsplan,
- 2.) Begründung
- 3.) Straßen-, Baulinien- u. Gestaltungsplan

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kippenheim, den 12. DEZ. 1969

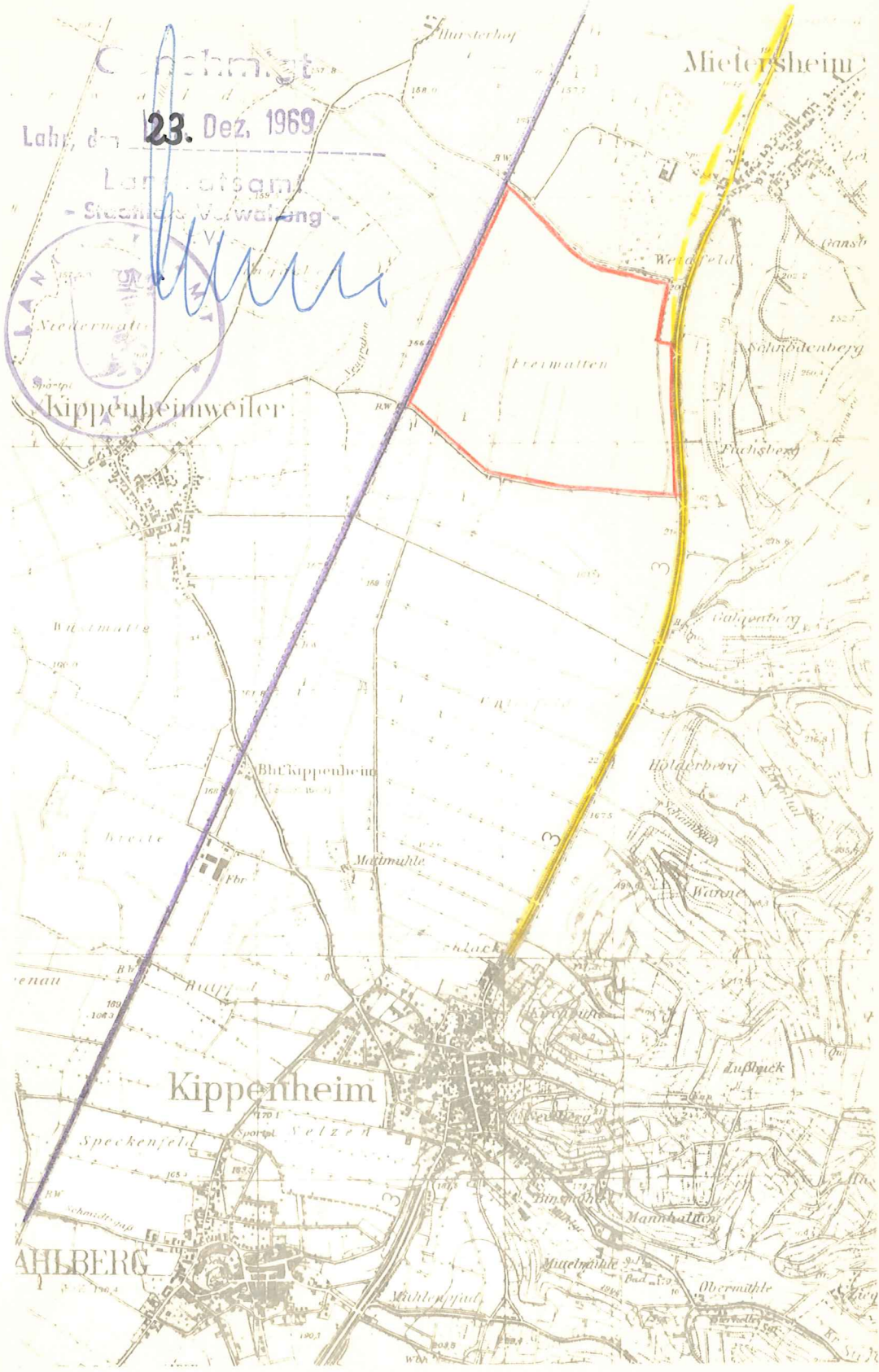
Bürgermeister



*Fritschmann*  
(Fritschmann) *Ju*

GEMEINDE KIPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN „FREIMATTE“  
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000



7634 Kippenheim

3. DEZ. 1969

*Mutter*

Jng Büro W. MÜTTER  
vorm Prof. Dr P Schmitt  
Karlsruhe - Durlach, den 8.10.1969

*Mutter*



Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

#### § 21 Baumassenzahl, Baumasse

(1) Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(2) <sup>1</sup>Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. <sup>2</sup>Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. <sup>3</sup>Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

(3) Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschoßflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.

#### § 21 a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(1) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuchs\* hinzuzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

(3) Soweit § 19 Abs. 4 nicht entgegensteht, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig; eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden

1. in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten,
2. in anderen Baugebieten, soweit solche Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan festgesetzt sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche oder der Baumasse bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von

1. Garagengeschossen, die nach Absatz 1 nicht angerechnet werden,
2. Stellplätzen und Garagen, deren Grundflächen die zulässige Grundfläche unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 überschreiten,
3. Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht.

\* Abgedruckt unter Nr. 2130.

können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs\* zu erfolgen.

(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

#### ZWEITER ABSCHNITT Maß der baulichen Nutzung

##### § 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Wird im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt, genügt die Angabe der Geschoßflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe baulicher Anlagen.

(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.

(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

(4) <sup>1</sup>Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschoßflächenzahl oder die Größe der Geschoßfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. <sup>2</sup>Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.

(5) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

(6) Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

\* Abgedruckt unter Nr. 2130.

### § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschosflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

1	2	3	4
Baugebiet	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschos- flächen- zahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	—
in reinen Wohngebieten (WR)			
allgemeinen Wohn- gebieten (WA)			
Ferienhausgebieten	0,4	1,2	—
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	—
in Dorfgebieten (MD)			
Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	—
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	—
in Gewerbegebieten (GE)			
Industriegebieten (GI)			
sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	—

(2) <sup>1</sup>Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

<sup>2</sup>Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

(3) <sup>1</sup>In Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. <sup>2</sup>Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden.

### § 18 Höhe baulicher Anlagen

(1) Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.