

Landkreis Ortenaukreis  
Gemeinde Kippenheim

## Satzung

über Änderung/~~Ergänzung/Aufhebung~~ des ~~Bebauungsplanes~~  
des Bebauungsplanes "Mühlenpfad II"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 22. März 1974 die Änderung/~~Ergänzung/Aufhebung~~ des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Mühlenpfad II", der am 17.11.1972 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

### § 1

Gegenstand der Änderung/~~Ergänzung/Aufhebung~~

Gegenstand der Änderung/~~Ergänzung/Aufhebung~~ des Bebauungsplanes ~~ist~~ sind

- 1) Begründung
- 2) Lageplan 1:1000 (Deckblatt)
- 3) \_\_\_\_\_

### § 2

Inhalt der Änderung/~~Ergänzung/Aufhebung~~

- (1) Der Lage plan nach § 1
- ~~\_\_\_\_\_~~ \_\_\_\_\_ ~~\_\_\_\_\_~~ \_\_\_\_\_ ~~\_\_\_\_\_~~ \_\_\_\_\_
  - wird zeichnerisch (durch ein Deckblatt) geändert/~~geändert~~ nach Maßgabe der Begründung vom 31.1.1974
  - ~~\_\_\_\_\_~~ \_\_\_\_\_ ~~\_\_\_\_\_~~ \_\_\_\_\_ ~~\_\_\_\_\_~~ \_\_\_\_\_
  - ~~\_\_\_\_\_~~ \_\_\_\_\_

~~(2) Die Besondere Vorschriften nach § 2~~

- ~~- wird ersetzt durch den ..... nach Maßgabe der Begründung~~
- ~~- wird zeichnerisch (soweit im Deckblatt geändert) ergänzt nach Maßgabe der Begründung~~
- ~~- wird ergänzt durch den ..... der Begründung~~
- ~~- wird aufgehoben~~

~~(3) Die Besondere Vorschriften nach § 3~~

- ~~- werden ersetzt (soweit geändert) durch die Besondere Vorschriften nach § 3~~
- ~~- werden aufgehoben~~

§ 3

Bestandteile des geänderten ~~Bestandteile~~ Bebauungsplanes

Neben den durch § 2 geänderten ~~Bestandteilen~~ Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

- 1) Begründung vom 8.9.1972 und 31.1.1974
- 2) Straßen- und Baulinienplan vom 8.9.1972 / in der Fassung vom 31.1.1974
- 3) Gestaltungsplan vom 8.9.1972 / ~~in der Fassung vom~~
- 4) Straßenlängs- und Querschnitten vom 8.9.1972 / ~~in der Fassung vom~~
- 5) Bebauungsvorschriften vom 8.9.1972

~~6) Plan (mit Bebauungsvorschriften) vom XXXXXX XXXXXX in der Fassung vom~~

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kippenheim, den 28. März 1974



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Änderung / ~~Ergänzung~~ / ~~Aufhebung~~ des oben genannten Bebauungsplanes wurde am 21.5.1974  
vom LR Amt Offenaukreis in Offenburg  
genehmigt.  
Genehmigung und Auslegung wurden am 31.5.1974  
bzw. in der Zeit vom 31.5.74 bis 18.6.74  
durch ortübl. Bek. öffentlich bekanntgemacht.  
Die Satzung ist damit am 31.5.1974  
in Kraft getreten.  
Kippenheim, den 26.6.1974  
i. H. Weber  
(Unterschrift)

\*) In diesem Fall eines einheitlichen (zusammengefaßten) Planes sind die Ziffern 2, 3 und 5 zu streichen.

Gemeinde K i p p e n h e i m

Deckblatt zum Bebauungsplan " Mühlenpfad II "

B E G R Ü N D U N G

=====

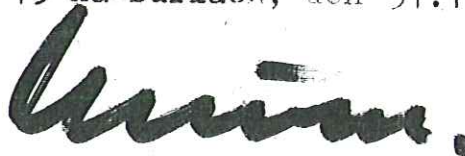
Im Zuge der Umlegung des Baugebietes " Mühlenpfad II " haben sich gegenüber dem vorhandenen, genehmigten Bebauungsplan einige Abweichungen ergeben.

Der Geltungsbereich der Neufestsetzungen ist in beiliegendem Lageplan kenntlich gemacht.

Es handelt sich hierbei um die Korrektur zweier Straßenbegrenzungslinien, sowie der Festsetzung neuer Baugrenzen.

In Bezug auf die geltenden Bebauungsvorschriften sind keine Änderungen erfolgt.

Ing. Büro Wilh. Mutter  
vorm. Prof. Dr. P. Schmitt  
75 Ka-Durlach, den 31.1.1974



Gemeinde K i p p e n h e i mLandkreis L a h r

Genehmigt

Lahra, den 17. Nov. 1972Landratsamt  
- Staatliche Verwaltung -**Satzung**über den Bebauungsplan " M ü h l e n p f a d I I "

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 15.9.1972 den Bebauungsplan für Teile des Gewannes "Mühlenpfad II" als Satzung beschlossen.

## § 1

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 3).

## § 2

**Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan
- 2) Begründung
- 3) ~~Plan mit Bebauungsvorschriften~~ Straßen-u. Baugrenzenplan
- 4) ~~Straßenlängs- und Querschnitten~~ Gestaltungsplan
- 5) Straßenlängsschnitte
- 6) dto.
- 7) Straßenregelprofile
- 8) Bebauungsvorschriften

§ 3

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7634 Kippenheim 1 8. OKT. 1972

(Ort, Datum)



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

Der obengenannte Bebauungsplan wurde am .....

vom ..... in .....  
genehmigt.

Genehmigung und Auslegung wurden am .....

bzw. in der Zeit von ..... bis .....

durch ..... öffentlich bekanntgemacht <sup>1)</sup>).

Der Bebauungsplan ist damit am .....  
in Kraft getreten <sup>2)</sup>.

.....  
(Ort, Datum)

.....  
(Unterschrift)

<sup>1)</sup> Für die Bekanntmachung gilt § 12 BBauG. Im übrigen ist die örtliche Bekanntmachungs-Satzung sinngemäß anzuwenden.

<sup>2)</sup> Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG), also mit dem Tag seiner Veröffentlichung im amtlichen Verkündigungsblatt bzw. bei Bekanntmachung durch Aushang mit dem Tag nach Ablauf der Aushängefrist.

## Erläuterungen zu den Bebauungsvorschriften

- 1) Wenn der ganze Geltungsbereich des Bebauungsplans ein einheitliches Baugebiet werden soll (z. B. reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet oder Gewerbegebiet), dann wählt man diese erste Alternative des § 1. In diesem Fall muß im Plan keine besondere Abgrenzung erfolgen, weil die Grenze des Baugebiets mit der Grenze des Planungsgebiets identisch ist.
- 2) Wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplans in verschiedene Baugebiete gegliedert wird (z. B. reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet oder in allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet), dann wählt man diese zweite Alternative des § 1. In diesem Fall muß im Plan die Abgrenzung und Kennzeichnung der einzelnen Baugebiete erfolgen.
- 3) Welche Arten von Bauvorhaben in den einzelnen Baugebieten zulässig sind, regeln die §§ 2 bis 11 BauNVO. In den §§ 2 bis 9 BauNVO ist darüber hinaus vorgesehen, daß Ausnahmen zugelassen werden können. Für den Fall, daß die für die jeweiligen Baugebiete in den zugehörigen Paragraphen der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen in vollem Umfang als Ausnahmen zugelassen werden sollen, wählt man diese Alternative des § 2 („mittlere Lösung“).
- 4) Für den Fall, daß auch diese Ausnahmen nicht zugelassen werden sollen, wählt man diese Alternative des § 2 („strenge Lösung“).
- 5) Für den Fall, daß von den vorgenannten Ausnahmen nur einzelne zugelassen werden, während andere nicht zulässig sein sollen, wählt man diese Alternative des § 2 („differenzierte Lösung“).
- 6) Für den Fall, daß die vorgesehenen Ausnahmen nicht als Ausnahmen, sondern allgemein zulässig sein sollen, wählt man diese Lösung des § 2 („großzügige Lösung“; von dieser ist dringend abzuraten, da die Planungsabsicht weitgehend verwässert wird).
- 7) Als solche Nebenanlagen kommen in Frage z. B. Ökonomiegebäude, Schuppen, Schwimmbecken, Gartenhäuschen usw. Diese Vorschrift ist zu unterscheiden von derjenigen des § 7 der Bebauungsvorschriften. Während hier festgesetzt wird, welche Anlagen in dem Gebiet zulässig sein sollen, wird dort festgesetzt, wo sie zulässig sind. Auch hier gibt es verschiedene Lösungen:
  1. Alternative = mittlere Lösung,
  2. Alternative = strenge Lösung,
  3. Alternative = differenzierte Lösung.
- 8) Die Geschößflächenzahl muß nicht besonders festgesetzt werden, weil sie sich einfach durch die Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse errechnen läßt. Es muß jedoch beachtet werden, daß in § 17 BauNVO für die Geschößflächenzahl Höchstwerte festgesetzt sind, die geringer sein können als das Produkt einer solchen Multiplikation. Da die Werte des § 17 BauNVO nie überschritten, sondern nur unterschritten werden dürfen, gilt in einem solchen Fall immer der Höchstwert des § 17 BauNVO.
- 9) Da die Zahl der Vollgeschosse in Abs. 2 zwingend festgesetzt ist, also nicht als Höchstzahl, ist in Abs. 3 die Möglichkeit der Ausnahme vorgesehen. Eine solche Ausnahme sollte aus städtebaulichen Gründen, wenn überhaupt, nur unter ganz bestimmten strengen Voraussetzungen zugelassen werden. Diese Voraussetzungen müssen vom Planbearbeiter genau untersucht und präzisiert sein, damit die Vorschrift nicht mißbraucht wird.
- 10) Diese Vorschrift regelt im Gegensatz zum § 4 der Bebauungsvorschriften (siehe Anmerkung 7), wo Nebenanlagen zulässig sind. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind insbesondere diejenigen Grundstücksflächen, die vor der Baulinie, hinter der rückwärtigen Baugrenze und im seitlichen Grenzabstand liegen. Auf diesen Flächen sollten Nebenanlagen, wie Ökonomiegebäude etc. nie zugelassen werden, während andere Nebenanlagen wie z. B. Teppichklopfstangen etc. in Frage kommen können. Mit dieser Vorschrift kann man auch die Anlage von Schwimmbecken in den Griff bekommen.
- 11) Die hier vorgeschlagene Regelung der Grenzabstände hat sich als die zweckmäßigste erwiesen. Durch diese wird einerseits erreicht, daß jedes Bauvorhaben die gleiche Summe von Grenzabständen einhalten muß, während die Verteilung der Grenzabstände dem Bauherrn einen gewissen Spielraum läßt. Dadurch wird insbesondere eine stereotype Gebäudestellung mit gleich großen seitlichen Grenzabständen auf beiden Seiten vermieden und ermöglicht, daß das Gebäude z. B. näher an die Grundstücksgrenze mit ungünstiger Himmelsrichtung (Norden) gerückt wird. Dabei darf aber ein bestimmter Mindestgrenzabstand nicht unterschritten werden, damit der Nachbar nicht unnötig beeinträchtigt und außerdem der Bauherr im Hinblick auf § 39 LBO (Brandwände) nicht festgelegt wird. Es ist deshalb dringend zu empfehlen, einen Grenzabstand von 3,00 m nie zu unterschreiten.
- 12) Die Traufhöhe und die Sockelhöhe der Gebäude sind entscheidende Elemente der Baugestaltung und des städtebaulichen Gesamteindrucks. Sie sollten deshalb präzise festgelegt werden, wobei durchaus strenge Maßstäbe angelegt werden sollten, die andererseits aber auch in jedem Fall realisierbar sein müssen. Das setzt genaue Geländeaufnahmen durch den Planbearbeiter voraus. Diese Geländeaufnahmen sind Voraussetzung für die Festlegung eines Fixpunktes, an dem sich die gesamte Bebauung eines Baugebietes oder verschiedener Teilgebiete orientiert. Auf diese Festlegung sollte unter keinen Umständen verzichtet werden, weil ansonsten mit bedauerlichen Fehlentwicklungen gerechnet werden muß und sich jeder Bauherr mit einer Überschreitung der Höchstwerte auf mangelhafte Orientierungsmöglichkeit berufen wird. In diesen Zusammenhang gehört auch das ausgebaute Untergeschoß, welches bei Hanggelände nicht wahlweise allgemein zugelassen oder freigestellt werden, sondern in jedem in Frage kommenden Fall ausdrücklich festgesetzt werden sollte. Der Entwurf wurde gerade in diesem Punkt gegenüber früher bewußt geändert.