

Q 4 C

Spitzgärtle

Rechtsverbindlich seit: 10.09.1968

BauNVO von: 01.08.1962

1. Änderung:

rechtsverbindlich seit: 19.11.1970

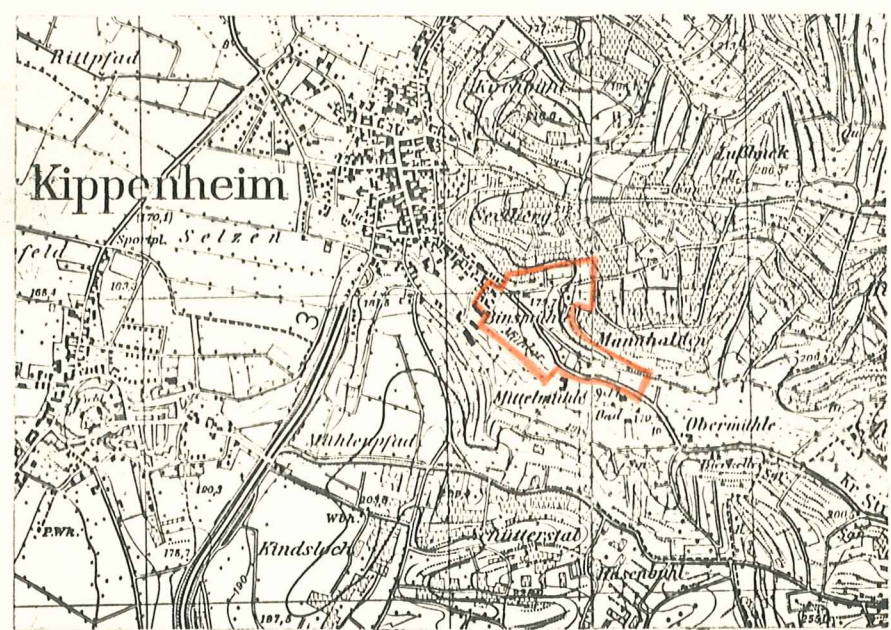
BauNVO von: 01.01.1969

2. Änderung:

rechtsverbindlich seit: 08.03.1985

BauNVO von: 01.10.1977

ÜBERSICHTSPLAN 1: 25 000



Genehmigt

Lahr, den 19. Aug. 1968



Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
L.V.

INGENIEURBÜRO W. MUTTER VORM. PROF. DR. SCHMITT
GRÖTZINGEN BEI KARLSRUHE, DEN **19.2.1968**

7634 Kippenheim

1.3.68



S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gewann
"Spitzgärtle"

Aufgrund 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 5. August 1968 den Bebauungsplan für das Gewann "Spitzgärtle" 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- und Baulinienplan,
- 4.) Gestaltungsplan,
- 5.) Bebauungsvorschriften.

§ 3

Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan vom 3.5.1963 i. d. F. der Änderung vom 3.2.1966, der am 12.2.1966 in Kraft getreten ist, wird aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kippenheim, den 6. August 1968



Bürgermeister

Fritschmann
(Fritschmann)

Genehmigt

Lahr, den 13. Aug. 1968

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
i. V.



Gemeinde K i p p e n h e i m

Begründung

=====

zum

Bebauungsplan " Spitzgärtle "

Über das vorliegende Planungsgebiet " Spitzgärtle " wurde im Jahre 1963 ein Teilbebauungsplan aufgestellt, welcher aus verschiedenen Gründen überarbeitungsbedürftig geworden ist.

Die Linienverbesserung der Kreisstraße Nr.26 wurde nach Angaben der Straßenbauverwaltung entsprechend dem Projektstand in den Plan eingetragen.

Die überplante Fläche stimmt mit der im Flächennutzungsplan als Wohnbau- oder gemischte Baufläche ausgewiesenen Fläche überein.

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von 10 ha auf, von der etwa 3 ha bebaut sind. Das südlich der Kreisstraße gelegene Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) erklärt, der gegenüberliegende Teil ist Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der verkehrsmäßige Anschluß an den Hauptort erfolgt über die Schmieheimerstraße. Der Baugrenzabstand zu dieser beträgt mindestens 20 m. Die jetzige Einmündung der Schwabsgasse in die Kreisstraße erfährt durch vorliegende Planung im Zusammenhang mit der Einführung der Parallelstraße eine Verbesserung insofern, als der spitze Winkel entfällt. Die im Hanggebiet liegenden Gebäude können talseitig zwei Geschosse aufweisen, ebenso kann es zweckmäßig sein, daß in solchen Fällen zwei Dachseiten mit verschiedener Dachneigung geplant sind.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist gewährleistet, im Endausbau wird jedoch in anderem Zusammenhang die Einrichtung eines neuen Hochbehälters unumgänglich.

Die Entwässerungsleitung von Kippenheim ist bereits bis an die westliche Planungsgrenze des vorliegenden Planes verlegt, so daß die Entwässerung des Neubaugebietes keine besonderen Schwierigkeiten aufweist.

Hinsichtlich der Erschließungskosten ist im Endausbau mit Aufwendungen von:

a) Straßenbau	120 000.- DM
b) Wasserversorgung	100 000.- DM
c) Entwässerung	280 000.- DM

zus. 500 000.- DM
=====

zu rechnen.

Ingenieurbüro Prof.Dr.Ing. P.Schmitt
Grötzingen bei Karlsruhe, den 19.7.1967

7634 Kippenheim

1.3.68



Filmsmann

Kippenheim

Genehmigt

Lahr, den 13. Aug. 1968



Landratsamt
- Staatliche Verwaltung -
i. V.

[Handwritten signature]

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n
=====

zum Bebauungsplan " S p i t z g ä r t l e "
der Gemeinde K i p p e n h e i m

A. Rechtsgrundlagen

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

Genehmigt

I. Art der baulichen Nutzung Alhr, den 13. Aug. 1968

§ 1

Baugebiet



- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in
 - a) allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. zulässig sind:
 - < Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe,
Ställe für Kleintierhaltung. >

- b) in Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO.
zulässig sind alle im genannten Paragraphen aufgeführten Gebäudearten.

§ 2

Ausnahmen

Außer den in § 1 a) aufgeführten und zu b) gehörigen Vorhaben sind keine weiteren zugelassen.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs.4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) sind nicht vorgesehen.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ebenfalls zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

2-GESCH. 0,6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
1-geschossige Bebauung
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 BauNVO nicht erteilt werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den §§ 7 - 9 LBO. Dabei handelt es sich um Mindestabstände.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
in max. 15 m
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden bergseits 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (4) Die Dachneigung muß bei Hauptgebäuden zwischen 28 und 32° betragen.
- (5) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht-ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (7) Die Kniestockhöhe beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach darf höchstens 0,35 m betragen.
Die Kniestockhöhe der am Hang stehenden Gebäude mit flachgeneigtem Dach darf an der Bergseite (eingeschossig) höchstens 0,70 m, an der Talseite (2-geschossig) höchstens 0,35 m betragen.

§ 11

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

- (2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. ✓
- (3) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (4) Wellblech- und Eternitgaragen sind nicht zugelassen. Stahlbetonfertigteilgaragen können mit Flachdach errichtet werden.

§ 12

Einfriedigung

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Grundstücke einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe und Einfriedigungspfosten aus Naturstein, Beton oder naturähnlichem Material mit
- a) Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder
 - b) allein oder zwischen den Pfosten quadratisches Drahtgeflecht (Wellengitter) in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung oder
 - c) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Erstellung von Maschendrahtzäunen als Abgrenzung gegenüber einer Straße und die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.



Kippenheim, den... 1. 3. 1968 ...

Der Bürgermeister:

Signature

B e k a n n t m a c h u n g Nr. 33
=====

1. Bebauungsplan "Spitzgärtle" der Gemeinde Kippenheim:

Die Gemeinde Kippenheim hat den seitherigen Bebauungsplan "Spitzgärtle" vom 3.4.1963 i.d.F. der Änderung vom 3.2.1966, der am 12.3.1966 in Kraft getreten ist, durch Satzung vom 6.8.1968 aufgehoben. Gleichzeitig hat die Gemeinde Kippenheim durch Satzung vom 6.8.1968 den Bebauungsplan für das Baugebiet "Spitzgärtle" neu aufgestellt.

Das Landratsamt -Staatl. Verwaltung- Lahr, hat diesen Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Zweiten Durchführungsverordnung der Landesregierung zum BBauG am 13.8.1968 genehmigt. Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt in der Zeit vom 26.8. bis einschließlich 9.9.1968 beim Bürgermeisteramt -Zimmer 4/5- während den üblichen Dienststunden öffentlich aus. Auf den diesbezüglichen Anschlag an der Verkündigungstafel im Rathaus wird hiermit hingewiesen.

2. Anerkennung der Rinderbestände auf Freiheit auf Brucellose (seuchenhaftes Verkalben) und Leukose (Blutkrebs):

In der Zeit vom 21.8. - einschließlich 26.8.1968 findet jeweils ab 7.00 Uhr bei Kühen und Rindern, die über 1 Jahr alt sind, die Blutentnahme zur Anerkennung als brucellose- und leukosefreier Bestand wie folgt statt:

Mittwoch, den 21.8.68 für die Tierbestände in der Oberen Hauptstr., Spitalstr., Querstr., Poststr. u. Friedhofstr.
Freitag, den 23.8.68 für die Tierbestände in der Unteren Hauptstr., Bergstr., Bachgasse und Ruhegasse
Samstag, den 24.8.68 für die Tierbestände in der Bahnhofstr. und Stulzstr.
Montag, den 26.8.68 für die Tierbestände in der Schmieheimerstr.

Die Tierbesitzer werden gebeten, an den angegebenen Terminen anwesend zu sein und die Ohrmarknummern sowie das Alter der Tiere aufzuschreiben. Wer bei seinen infrage kommenden Tieren keine Blutprobe entnehmen läßt, erhält auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen einen Abzug am Milchpreis. Außerdem ist er im Viehhandel nicht mehr konkurrenzfähig, da heute auch Leukosefreiheit verlangt wird. Die Gebühr beträgt DM 1,50 pro Tier und ist bei der Blutentnahme zu entrichten.

3. Schutzimpfung gegen Rotlauf:

Tierbesitzer, die beabsichtigen ihre Schweine gegen Rotlauf impfen zu lassen, werden gebeten, dies bis Dienstag, den 20.8.1968 im Rathaus -Zimmer 4/5- anzumelden.

4. Fundsache:

Gefunden wurden 1 Geldschein und 1 Herrenweste. Diese Gegenstände können von den Verlierern auf dem Fundbüro abgeholt werden.

P r i v a t e M i t t e i l u n g e n !

a) Mitteilung des Evang. Pfarramtes Kippenheim:

Wegen Erkrankung von Herrn Pfr. Dr. Kopf hat die Urlaubsvertretung für Trauungen und Bestattungen in der Zeit vom 20. - 24.8.1968 das Evang. Pfarramt Schmieheim, Telef. 7568.

AV.

Gemeinderatsmitglied Gnädig und der Unterzeichner sprachen am 4.9.1970 auf dem Vermessungsamt Lahr, wegen der geplanten Änderung der Bebauungspläne "Spitzgärtle und Mühlenpfad" vor. Hierbei wurde von Oberreg.-Verm.-Rat Reinbold und Reg.-Verm. Oberinspektor Fuchs festgestellt, daß die vom Ing.-Büro Mutter gefertigte Planskizze -Deckblatt- für die geplante Änderung des Bebauungsplanes "Spitzgärtle" nicht den tatsächlichen Verhältnissen, wie sie vom Vermessungsamt festgestellt und planmäßig festgehalten sind, entspricht. Weiterhin wurde die Feststellung getroffen, daß die mit dem in Frage kommenden Grundstückseigentümer abgeschlossene Vereinbarung teilweise erheblich von der gegebenen Wirklichkeit abweicht und deshalb im eingeleiteten Änderungsverfahren nicht verwendet werden kann.

Vom Unterzeichner wurde weiterhin ermittelt, daß die erlassenen Bekanntmachung bezüglich der geänderten Bebauungsplänen "Spitzgärtle und Mühlenpfad" nicht den bindenden Vorschriften nach dem Bundesbaugesetz und nach dem Bauleitplanerlaß vom 11.11.1963 entsprechen.

Damit die geplanten Änderungsverfahren formell durchgeführt werden können ist folgendes zu beachten und durchzuführen:

Bebauungsplan "Spitzgärtle"

1. Das Planungsbüro Mutter erhebt beim Staatl. Vermessungsamt Lahr am Montag, den 7.9.1970 das diesbezügliche Planungsmaterial, in dem der Verlauf der Straßen, Grundstücksgrenzen usw. genau festgehalten sind, und fertigt nach diesem das Deckblatt für die Änderung des Bebauungsplanes "Spitzgärtle"
2. Das Bürgermeisteramt fertigt, wie abgesprochen, die Zustimmungserklärungen und läßt diese von den Betroffenen anerkennen.
3. Hiernach Unterbreitung der Unterlagen nach Ziff. 1 und 2 dem Gemeinderat zur Beschlußfassung gemäß § 13 BBauG
4. Erlaß der erforderlichen Bekanntmachung und Auflegung des geänderten Bebauungsplans "Spitzgärtle" gemäß § 12 BBauG
5. Festlegung des Termins für die Sitzung des Umlegungsausschusses "Spitzgärtle" zur Erledigung der vorliegenden Bauanträge, Kaufverträge und der sonstigen anstehenden Sachfragen

Bebauungsplan "Mühlenpfad"

1. Die abgegebenen Erklärungen von den Grundstückseigentümer Metzger und Kirner wurden für gutgeheißen. Ebenso die Erklärung, die noch vom Vertreter der Frau Fäßler, Rechtsanwältin Steinhoff, Lahr, eingeholt werden muß. Durch Rückfrage bei dem Genannten soll festgestellt werden, ob die Grundstückseigentümerin mit dieser Regelung einverstanden ist.
2. Von Frau Marta Kindle geb. Studer, Lahr, soll noch die Erklärung, wie für das "Spitzgärtle" entworfen wurde, eingeholt werden.
3. Für die Genehmigung des Kaufvertrages Kraus/Kindle und des Schenkungsvertrages Schmidt/Benz gemäß § 51 BBauG gab Oberregierungsvermessungsamt Reinbold als vermessungstechnischer Sachverständiger seine Zustimmung.

K. Klein 4.9.70

Studer