



Gemeinde Kippenheim

2. Änderung Bebauungsplan "Herrweide – Pfaffental"

Textliche Festsetzungen

Inhalt:	1. Gesetzliche Grundlagen	S. 2
	2. Planungsrechtliche Festsetzungen	S. 3
	3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	S. 16
	4. Pflanzliste	S. 19

Kippenheim, Bürgermeisteramt
den 17.04.2007

Willi Mathis, Bürgermeister



Planung:
Ingenieurbüro W.+K. Mutter
Vorarlberger Str. 18
76227 Karlsruhe

E-Mail: info@mutter-ingeneure

1. Rechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

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;

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 BGBl. I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 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. Apr 1993 (BGBl. I, S. 466);

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

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760);

Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) vom 17. November 1995 (GBl. S. 836) geändert durch Verordnung vom 30. Mai 1996 (GBl. S. 419)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 760), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Vermessungsgesetzes und anderer Gesetze vom 08.11.1999 (GBl. S. 435 ff.);

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994; zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie u. weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950);

Das Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungswege in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. November 2002 (GBl. S. 428);

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.1	Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" WA	§ 4 BauNVO
2.1.2	Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2,3,4 und 5 Nutzungen unzulässig.	§ 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO
2.1.3	Für einen begrenzten Zeitraum wird die Aufrechterhaltung des Produktionsbetriebes der Firma Beck innerhalb des WA erlaubt. Die Firma Beck wird als Grundstückseigentümer eine Baulasterklärung in der Weise abgeben, dass der Eigentümer der Grundstücke sich verpflichtet, die Produktion in den Gewerberäumen einzustellen ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser.	§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.2.1	Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) wird in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 a BauNVO
2.2.2	Folgende maximal zulässigen Höhen von baulichen Anlagen sind in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt: Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Höhenlage OK Rohfußboden im 1. Vollgeschoss (OK RFB).	§ 16 BauNVO
2.2.3	Als Bezugspunkt gilt der höchstgelegene Schnittpunkt aller senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Geraden, welche einen Schnittpunkt mit dem Gebäude haben, mit der Höhe der Erschließungsstraße, in Straßenmitte gemessen.	§ 18 BauNVO
2.2.4	Bei Gebäuden, bei denen 2.2.3 nicht anwendbar ist, gilt als Bezugspunkt die dem Gebäude am nächsten gelegene Höhe der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße, in Straßenmitte gemessen.	
2.2.5	Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhe des Bezugspunktes (2.2.3 bzw. 2.2.4) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwandfläche mit dem obersten Punkt der Dachhaut. Firsthöhe (FH), Höhenlage OK Rohfußboden im 1. Vollgeschoss (OK RFB) sind ebenfalls vom Bezugspunkt aus zu ermitteln.	
2.2.5	Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (WE) wird in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt. Im Baufeld 2 sind dies 3 WE, in den übrigen Baufeldern 2 WE pro Wohngebäude.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.3.1	Im gesamten Gebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.	§ 22 Abs. 1 BauNVO
2.3.2	In den mit "2" bezeichneten Baufeldern sind nur Einzel- und Doppelhäuser, in allen übrigen ausschließlich Einzelhäuser zulässig.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
2.3.3	Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die genaue Lage der Baugrenzen ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.	§ 23 BauNVO
2.3.4	An Einmündungen von Straßen und Wegen sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2.3.5	Hinsichtlich der Stellung der Baulichen Anlagen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil maßgebend.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11,22 BauGB
2.4.1	Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Gartenhäuschen und Gartengerätehäuschen sowie Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien und zur Sammlung und Versickerung von Regenwasser. Pro Grundstück ist jeweils nur ein Garten- oder Gartengerätehäuschen zulässig. Der Bruttorauminhalt des Garten- oder Gartengerätehäuschens darf 20 cbm umbauten Raums nicht überschreiten. Hinweis: Im Bau- bzw. Entwässerungsgesuch ist nachzuweisen, dass angrenzende Grundstücke hierdurch nicht beeinträchtigt werden. In gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind grundsätzlich sämtliche Arten von Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
2.4.2	Garagen und Carports sind grundsätzlich innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Sie sind nicht zulässig innerhalb freizuhaltender Sichtflächen sowie innerhalb von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.	§ 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Unter Carports sind Konstruktionen zu verstehen, die maximal an 3 Seiten geschlossen sind. Flachdächer von Carports, Garagen oder sonstiger Nebenanlagen sind zu extensiv zu begrünen.

Für Zufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine) zu verwenden. Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Die Gesamtbreite darf bei Einzelgaragen, -carports 4 m und bei Doppelgaragen, -carports und -stellplätzen 8 m nicht überschreiten.

2.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.5.1 Die Festsetzung von allgemeinen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.5.2 Privatgrundstücke dürfen für Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Fundamente für Randsteine sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

2.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 - 16
BauGB**

2.6.1 Das innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser wird in zwei Retentionsbereichen im Südosten und Nordosten zurückgehalten und zeitversetzt dem Dorfbach zugeführt. Diese Flächen sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

2.7 Flächen für die Abfallbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

2.7.1 Im Einmündungsbereich der Erschließungsstrassen zur Haupteerschließungsstraße sind Stellflächen für Mülltonnen ausgewiesen.

2.8 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

2.8.1 Das gesamte Gebiet ist höhenmäßig an die Umgebung anzugleichen. Die geplanten Straßenhöhen geben das Niveau für die Baugrundstücke vor. Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, um den natürlichen Geländeverlauf beizubehalten und so ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,5 m zulässig. Um den damit verbundenen Eingriff zu begrenzen, ist dies nur auf 20% des Fassadenumfangs erlaubt.

2.9 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



2.9.1 Die unter 2.6.1 beschriebenen Retentionsbereiche werden entsprechend den Vorgaben des ökologischen Gesamtkonzeptes bepflanzt.

2.9.2 Flächen mit Straßenbegleitgrün werden entsprechend den Vorgaben des ökologischen Gesamtkonzeptes bepflanzt.

2.10 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.10.1 Auf den Baugrundstücken sind nicht überbaute Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Wege, KFZ-Stellplätze sowie Sitz- und Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen oder in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern. Die Einfriedung privater Gärten ist nur in Form einer Bepflanzung (Hecken, Sträucher) zulässig. Zäune sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

2.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.11.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

A Private Grundstücke

Schutzpflanzung im Bereich C

Auf dem im Bebauungsplan markierten 5-m-Schutzstreifen zum geschützten Biotop ist eine durchgehende, zweireihige, Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend den Angaben der Gehölzliste, Bereich C, anzulegen.

Bei Ausfall von Arten ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Ableitung, Retention und Teilversickerung des Regenwassers

Das auf den Dächern der baulichen Anlagen und privaten, befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist bei den am öffentlichen Grün angrenzenden Grundstücken den gem. Planeintrag Zeichnerischer Teil festgelegten Versickerungsflächen zuzuführen. Bei allen anderen Grundstücken ist das Regenwasser über ein Rohrsystem den öffentlichen Versickerungsflächen zuzuleiten. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen zur Ableitung des Wassers vorzugsweise offene Gräben oder Pflasterrinnen anzulegen. Eine Einleitung des anfallenden Dachflächenwassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

B Öffentliche Grünflächen

Für alle öffentlichen Bereiche wird die Aufstellung eines Ausführungs- und Pflegeplanes unter besonderer Berücksichtigung und Detaillierung der

Uferrandbereiche des Mühlbaches und pflegeextensiver Bereiche empfohlen.

Für die alle öffentlichen Bereiche wird festgesetzt:

Der vorhandene Oberboden ist innerhalb der geplanten Wiesenflächen in 20 cm Stärke abzutragen und im Bereich der geplanten Pflanzflächen wallartig aufzufüllen.

Bereich A

Es wird ein parkartiger Bereich mit Magerwiesen, Gehölzflächen und Einzelbäumen festgesetzt.

Die Magerwiesen sollen mit Saatgut naturraumspezifischer Artenzusammensetzung angelegt und überwiegend extensiv gepflegt werden (Mahd max. 2-3 x/Jahr, in Bereichen mit höherem Nutzungsdruck häufiger).

Die Pflanzflächen und Einzelbäume sind gem. Liste, Anlage 1 anzulegen und zu pflegen.

Innerhalb der Grünfläche wird eine Retentionsfläche zur Retention und Teilversickerung des Regenwassers aus den privaten Flächen gem. Planeintrag Zeichnerischer Teil festgesetzt.

Das Niederschlagswasser wird der Retentionsfläche über offene Anschlußgräben oder Rohre zugeführt.

Die Retentionsfläche ist gemäß zu erstellender Detailplanung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und geschwungenem Verlauf anzulegen.

Entlang der Retentionsfläche ist durch eine entsprechende Pflege die Entwicklung gewässertypischer Hochstaudenfluren zuzulassen.

Bereich B

Gestaltungselemente und Festsetzungen wie in Bereich A.

Zusätzliche Festsetzungen:

Die Uferböschungen des Mühlbaches sind beidseitig abzuflachen (Neigung ca. 1:2 bis 1:4) und stellenweise zu bepflanzen.

Ziel: Entwicklung eines geschlossenen gestuften Gehölzsaums entlang des Mühlbaches.

Die Gehölzpflanzungen sind aus folgender Liste zusammenzusetzen:

Hartriegel (*Cornus alba*)

Korbweide (*Salix viminalis*)

Purpurweide (*Salix purpurea*)

Mandelweide (*Salix triandra*)