

GEMEINDE KIPPENHEIM

ORTSTEIL SCHMIEHEIM

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet

" Lindenfeld / Steinalde "

1994

Fertigung : 1

GEMEINDE KIPPENHEIM
ORTENAUKREIS

S A T Z U N G zum Bebauungsplan

= LINDENFELD / STEINHALDE =

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), §§ 3, 13, 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. BGBl. 1984, S. 519), geändert durch Gesetz vom 01. April 1984 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (LGBl. S. 577, berichtigt S. 720) hat der Gemeinderat den Bebauungsplan =LINDENFELD/STEINHALDE= als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichn. Teil (§ 2, Ziffer a, Anlage 2).

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

a) Anlage 2 Zeichn. Teil, der die notwendigen Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BauGB enthält, Maßstab 1 : 500

b) Anlage 3 Bebauungsvorschriften

Beigefügt ist: Merkblatt d. WBA v. 6. 5. 92

c) Anlage 1 Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

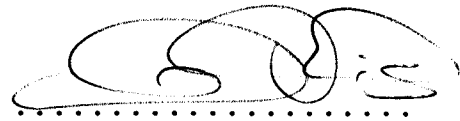
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauBG in Kraft.

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluß vom 27.6.1994 wird bestätigt.

Ausgefertigt:

Kippenheim, den 27.6.1994

Für den Gemeinderat:



.....

Mathis, Bürgermeister

GEMEINDE K I P P E N H E I M / Ortenaukreis

B E B A U U N G S P L A N

= LINDENFELD / STEINHALDE =

im Ortsteil SCHMIEHEIM

B E G R Ü N D U N G

=====

Das im Jahre 1981 zur Ansiedlung örtlicher Handwerksbetriebe erschlossene Gewerbegebiet " LINDENFELD " ist zwischenzeitlich voll bebaut, so daß zur Deckung des weiteren Bedarfes insbesondere für die Aussiedlung von im Ortskern ansässigen beengten Betrieben zusätzliches Bauland bereitgestellt werden sollte.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim sah sich daher veranlaßt, in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes =LINDENFELD / STEINHALDE= zu beschließen.

Die 0,9 ha umfassende in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes befindliche Planungsfläche schließt sich an das vorhandene bebaute Gebiet LINDENFELD durch Fortsetzung der Haupteerschließungsstraße nahtlos an.

Durch die Anbindung der Erschließungsstraße an die Altdorfstraße kommt der in der langgezogenen Kurve der Kreisstraße bestehende unübersichtliche Anschluß zur Weinbauabnahmestelle in Wegfall.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind entsprechend der im Gemeinderat getroffenen Entscheidungen im vorliegenden Plan berücksichtigt.

Der zuletzt ergangenen Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten wurde durch Pflanzgebot und Pflanzbindung Rechnung getragen.

Je nach Zuschnitt der Baugrundstücke wird der Erhalt einzelner Baumgruppen des Streuobstbestandes zur Auflage gemacht.

Die Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinsichtlich des Grundwasserschutzes nachfolgend im Wortlaut wiedergegeben:

" Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist hierfür eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. "

Zur Ver- und Entsorgung des neuen Gebietes sind die öffentlichen Leitungsnetze des benachbarten Gewerbegebietes "LINDENFELD" aufnahme- bzw. erweiterungsfähig.

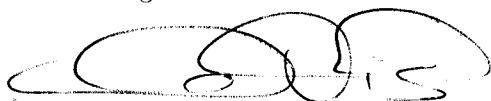
Entsprechende Planungen sind anzufertigen.

Für die Erschließung des Planungsgebietes ist mit nachstehenden Kosten zu rechnen:

a) Straßenbau	ca.	300 000.--	DM
b) S.W.-Kanal	ca.	25 000.--	DM
c) R.W.-Kanal	ca.	30 000.--	DM
d) Wasserversorgung	ca.	25 000.--	DM
e) Nebenkosten	ca.	20 000.--	DM
		<hr/>	
	zus. ca.	400 000.--	DM
		=====	

Kippenheim, den **27.6.1994**

Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

27. Juni 94

Offenburg, den 20. JULI 1994

Landratsamt Ortenaukreis



GEMEINDE K I P P E N H E I M / Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan = LINDENFELD - STEINHALDE =
im Ortsteil SCHMIEHEIM

I. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1-4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.
der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I,
S. 2253)

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke (BAunutzungsverordnung-BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I, S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-
verordnung-PlanzV 81) vom 30. Juli 1981
(BGBl. I, S. 833).

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983
(GBl. S. 770, ber. GBl. 1984, S. 519), geändert
durch Gesetz vom 01. April 1985 (GBl. S. 51).

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich festgelegte Art der
baulichen Nutzung gilt als Gewerbegebiet (GE)
gem. § 8 BauNVO Abs.(1) und (2)

§ 2 Ausnahmen

Anlagen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind
gem. § 1 Abs.6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

- § 3 Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig, soweit sie Stätte eigener Leistung sind.
- § 4 Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- § 5 Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Platz- oder Parkfläche oder zu Flächen, die mit Gehrecht belastet sind, gehören, sind zulässig.
- § 6 Maß der baulichen Nutzung
- Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichn. Teil bestimmt durch Festsetzung der
- a) Zahl der Vollgeschosse
 - b) Grundflächenzahl
 - c) Geschoßflächenzahl
- § 7 Bauweise
- (1) Die vorgesehene offene Bauweise ist im Lageplan durch Planzeichen kenntlich gemacht.
 - (2) Für die Stellung der Gebäude sowie für die Dachform- und Neigung sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.
 - (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den eingetragenen Baugrenzen im "Zeichnerischen Teil" .
- § 8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- (1) Im öffentlichen und privaten Bereich sind im zeichn. Teil Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen für hochstämmige (standortgerechte, heimische) Laubbäume od. Obstbestände festgesetzt, hierbei darf der Pflanzabstand z. Fahrbahnrand der K 5342 das Maß 4,50 m nicht unterschreiten.

- (2) Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Dachform der Gebäude

- (1) Die Dachform der Betriebsgebäude kann nach den betriebstechnischen Erfordernissen hergestellt werden.
- (2) Die Dachneigung der zul. Wohngebäude wird mit höchstens 32° festgesetzt.
- (3) Dachaufbauten sind nur bei Wohngebäuden und max. $1/3$ der Trauflänge zugelassen. Dacheinschnitte sind bis zu $1/4$ der Dachfläche zugelassen, wobei an der Dachtraufe mind. 3 Ziegelreihen gefordert werden.
- (4) Dacheinschnitte (Negativgaupen) soweit sie sich nicht mehr als über $1/4$ der Gebäudelänge erstrecken, von der freistehenden Giebelwand ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird und an der Traufseite das Maß von mind. 3 Ziegelreihen (Dachpfannen) durchgehend vorhanden sind, sind erlaubt.
- (5) Dachfenster sind zulässig. Die Summe der gereihten Dachflächenfenster darf $1/4$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- § 10 Garagenvorplätze, Hofeinfahrten oder Stellplätze sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z.B. Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchläss. Mittelstreifen, wassergebundene Decken, Holzpflaster o.ä. zu gestalten.

§ 11 Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind bis zu max. 1,00 m Höhe zulässig:
 - a) Holzzaun u. schmiedeeiserne Gitter
 - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
 - c) Sockel bis zu 0,30 m Höhe in Kombination mit a) oder b)
 - d) Mauer

- (2) Als Einfriedigung für alle übrigen Bereiche sind bis zu max. 1,25 m zulässig:
 - a) Holzzaun
 - b) Heckenbepflanzung (standortgerechte Sorten)
 - c) Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug
 - d) Sockel bis 0,30 m Höhe in Kombination mit a), b) oder c).

- (3) Als Bezugspunkte für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Oberkante festgelegtes Gelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 12 Antennenanlagen

Es ist nur eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.

§ 13 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind, soweit möglich, in Erdkabel zu verlegen.

IV. HINWEISE:

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Kippenheim über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Abfallbeseitigung

Abfälle sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu entsorgen. Auf die VwV des UM vom 13.09.1988 über eine Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt wird verwiesen.

(3) Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist hierfür eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Angaben über Grundwasserstände sind dem Lageplan zu entnehmen.

Kippenheim, den 27.6.1994.....

Bürgermeister



Zugehörig zur Satzung vom

27. Juni 94

Offenburg, den 20. JULI 1994

Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]

