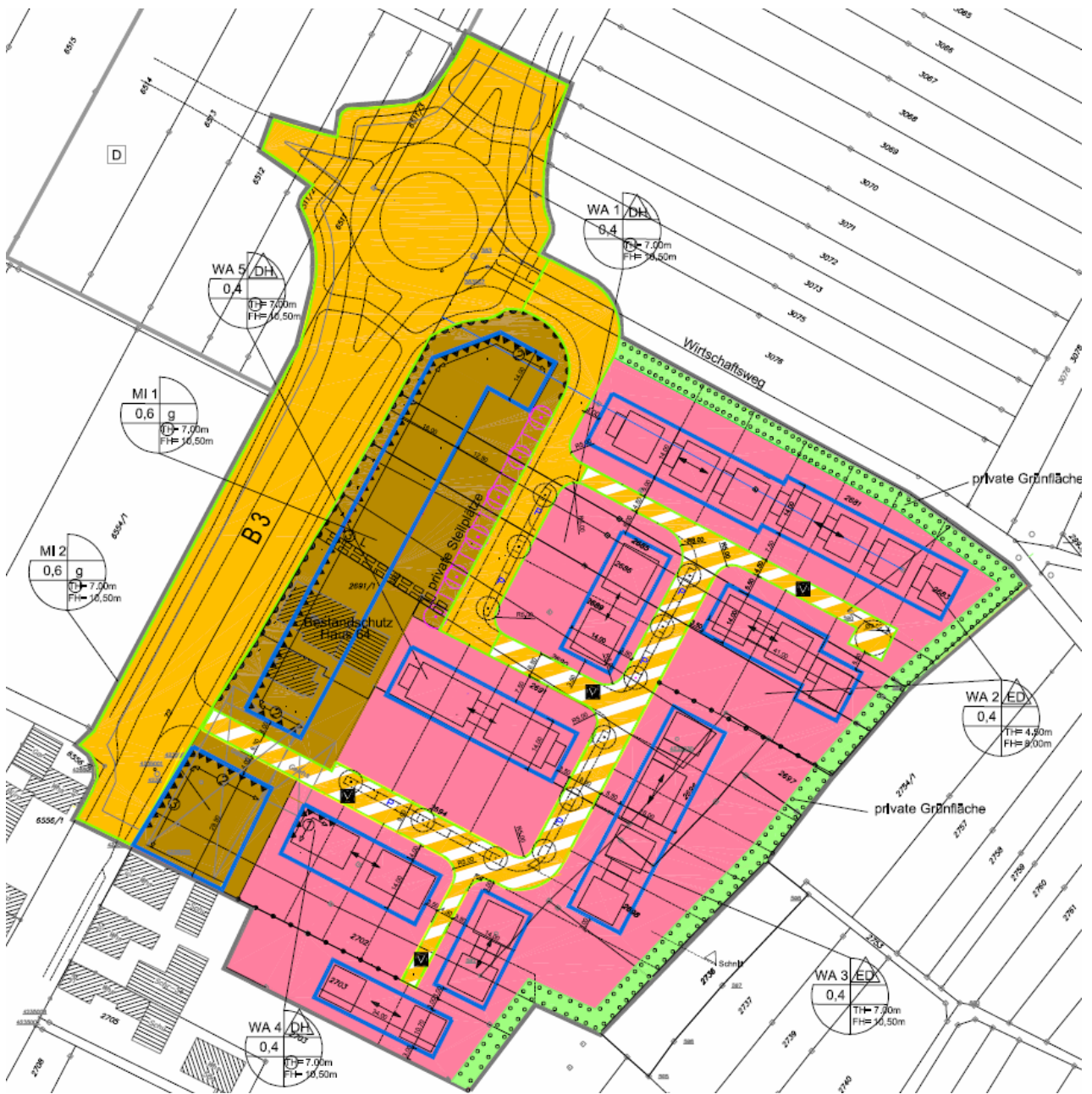


Gemeinde **KIPPENHEIM**
Ortenaukreis



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan „Herrenweg“

INHALT

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.	Bestandsbeschreibung	5
	2.1. Räumliche und strukturelle Situation	5
	2.2. Eigentumsverhältnisse	5
	2.3. Planungsrecht	5
3.	Planungsziel und Zweck der Planung	6
4.	Inhalte der Planung	6
	4.1. Städtebauliches Konzept	6
	4.2. Verkehrserschließung	7
	4.2.1. Individualverkehr	7
	4.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr	7
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
	5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
	5.2. Überbaubare Grundstücksflächen	9
	5.3. Garagen und Stellplätze	10
	5.4. Nebenanlagen	10
	5.5. Öffentliche Verkehrsflächen	11
	5.6. Private Grünflächen	12
	5.7. Leitungsrechte	12
	5.8. Örtliche Bauvorschriften	12
6.	Infrastruktureinrichtungen	13
	6.1. Güter des täglichen Bedarfs	13
	6.2. Soziale Infrastruktur	13
7.	Ver- und Entsorgung.....	13
	7.1. Strom, Gas, Wasserversorgung, Schmutzwasser	13
	7.2. Oberflächenentwässerung	13
	7.3. Müllentsorgung	14
8.	Umweltschutz	15
	8.1. Altlasten	15
	8.2. Geruchsemissionen	15
	8.3. Lärmschutz	15
	8.4. Eingriffe in Natur und Landschaft	17
	8.5. Grundwasserschutz	18
9.	Städtebauliche Daten	18
10.	Bodenordnung.....	19

11. Finanzielle Auswirkungen19

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. v. 1.8.2002

§ 244 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 90 v. 18.12.1990. (BGBl I 1991 S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002 S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 1.1.1999, (GBl. S.1) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GBl. S. 668)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

Überleitungsvorschrift

Im § 244 Absatz BauGB in der oben angeführten Fassung wird die Überleitung von Bebauungsplanverfahren geregelt. Demnach finden für Verfahren, die in der Zeit vom 14.3.1999 bis zum 20.7.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.7.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.7.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.



Aufgestellt im Februar 2006

im Auftrag der
Gemeinde Kippenheim - Bauverwaltung
Rathaus - Untere Hauptstraße 4
77971 Kippenheim



STADTRAUM
Architektengruppe

Prof. Dipl.Ing. Wolfgang Pohl
Dipl.Ing. Bernd Strey
Dipl.Ing. Martin Rogge
Architekten und Stadtplaner

Hafenweg 46-48
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803

Friedenstraße 61
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

1. Räumlicher Geltungsbereich

Lage im Ort Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kippenheim. Angebunden an den Baubestand der Unteren Hauptstraße, entwickelt es sich nach Norden entlang der B 3 Richtung Lahr.

Abgrenzung Das in der Gemarkung Kippenheim liegende Areal wird begrenzt im Norden durch den Nordrand des Wirtschaftsweges und den neu geplanten Kreisverkehr, im Westen durch den Westrand der Bundesstraße 3, im Süden durch den Nordrand der Grundstücke Untere Hauptstraße 49 und 65 sowie der südlichen Begrenzung des Flurstücks 2703 und im Osten durch den Fuß der parallel zur B 3 verlaufenden Böschung. Das Plangebiet hat eine Größe von 3,3 ha.

2. Bestandsbeschreibung

2.1. Räumliche und strukturelle Situation

Topographie Die Untere Hauptstraße bildet die Grenze zwischen einem nahezu ebenen Geländeverlauf Richtung Westen und einem Anstieg von etwa 8 m bis zur östlichen Plangebietsgrenze.

Baustruktur Das Plangebiet bildet das Vorfeld für den bisherigen Ortsrand, dem nördlichen Ausläufer eines Straßendorfes, dessen bäuerliche Struktur besonders im Ortskern noch heute gut ablesbar ist..

2.2. Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Verkehrsflächen der Bundesstraße 3 befinden sich die Parzellen in privatem Eigentum.

2.3. Planungsrecht

Für das Baugebiet besteht kein Baurecht. Im direkten südlichen Anschluss an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich der Bebauungsplan Kirchbühl / Wegscheide.

Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kippenheim (Stand: 20. März 1998, 2. Änderung vom 18.11.2004) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche gezeigt.

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

3. Planungsziel und Zweck der Planung

Planungsziele

Da die Gemeinde Kippenheim auf Grund der wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung eine kontrollierte Ortserweiterung plante und Bedarf an weiteren Wohnflächen vorlag, soll der Bereich ‚Herrenweg, Meerlach, Schlack‘ beiderseits der Bundesstraße 3 in Baustufen als Neubaugbiet entwickelt werden.

Das Gebiet wird den neuen Ortseingang im Norden bilden, gleichzeitig stößt es im Süden an eine der ältesten Siedlungsstrukturen Kippenheims und stellt daher besondere Anforderungen an die Planungsqualität. In Anbetracht dieser Aufgabe wurde 2001 von der Gemeinde ein Architektenwettbewerb ausgelobt. Als Wettbewerbsziele wurden fixiert:

- Ortsverträgliches Siedlungsbild
- Klare Gestaltung des Ortsrandes
- Einfache Orientierung
- Qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume
- Vielfältiges Angebot an Wohnformen
- Einbezug wertvoller Landschaftselemente.

Aus dem Wettbewerbsverfahren ging die Arbeit der Architektengruppe STADTRAUM, Düsseldorf / Münster als 1. Preis hervor.

Aufstellung

Am 4. Februar 2002 beschloss der Rat der Gemeinde Kippenheim, zunächst für den Teilbereich Herrenweg einen Bebauungsplan auf der Basis des 1. Preises mit Modifikationen erstellen zu lassen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 7. Februar 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Inhalte der Planung

4.1. Städtebauliches Konzept

Leitgedanken

Das städtebauliche Konzept für den Bereich ‚Herrenweg‘ ist Teil des Gesamtkonzeptes, wie es in der Wettbewerbsarbeit aufgezeigt ist. Es basierte auf folgenden Leitgedanken:

- Planung eines orthogonalen Bebauungsmusters, das einerseits an die vorhanden Ortsstruktur anschließt und einen eindeutigen Ortsrand und auch Ortseingang definiert.
- Schaffung verschiedenartiger Wohnangebote bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen, wobei Einfamilienhausbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern nachfragebedingt dominiert.

4.2. Verkehrserschließung

4.2.1. Individualverkehr

Erschließungssystem	<p>Etwa an der Einmündung des Wippertalwegs in die B 3 ist ein Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 40 Meter geplant.</p> <p>Das neue Wohngebiet Herrenweg wird über den neuen Kreisverkehr an der B 3 angebunden. Eine zweite Anbindung erfolgt gegenüber der Einmündung Schlackweg. Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt ringförmig zwischen diesen beiden Anschlüssen.</p>
Stellplätze	<p>Die Besucherstellplätze sind als Längsparkstände einseitig entlang der neuen Erschließung angeordnet. Die Parkstandreihen können durch Bäume gegliedert werden.</p>

4.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Kippenheim ist durch Buslinie der SWEG mit Lahr und anderen Nachbargemeinden verbunden. In Lahr und Orschweier bestehen Umsteigemöglichkeiten zur Bahn.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gliederung	<p>Entsprechend der Abgrenzung durch öffentliche Verkehrsflächen oder entsprechend der Festsetzung ergeben sich Baugebiete, die mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 sowie WA 1 bis WA 5 durchlaufend nummeriert sind.</p>
Bauliche Nutzung	<p>Die Kippenheimer Ortsstruktur soll nach Norden durch ein für die Randbebauung der Unteren Hauptstraße typisches '<u>Mischgebiet</u>' erweitert werden, dass bandförmig bis in Höhe des geplanten Kreisverkehrs geführt wird.</p> <p>In diesem Mischgebiet sind Wohn- und Gewerbenutzungen nach § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lediglich Nutzungen nach Absatz 2 mit der Nr. 7 'Tankstellen' sowie Nr. 8 Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich in das bauliche und räumliche Profil der vorgesehenen Baustruktur nicht einfügen, von der Nutzung Störungen (erhöhte Lärm- und Lichtemissionen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen) zum angrenzenden Wohngebiet zu erwarten ist. Darüber hinaus soll die Attraktivität und das Image des neuen Stadtquartiers nicht durch Vergnügungsstätten negativ geprägt werden ('trading down – Effekt').</p>

Um die Entwicklung des Mischgebietscharakter besser steuern zu können, sind Wohnnutzungen gemäß § 1 Absatz 7 Nr.1 BauNVO erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig. Damit bleiben die Erdgeschoßbereiche gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

Die Nutzungen östlich der Unteren Hauptstraße - B 3 entsprechen durchgängig einem 'Allgemeinen Wohngebiet' nach § 4 BauNVO. Die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Teile dieser Nutzungen können in dem Mischgebiet (s.o.) angeordnet werden, so dass insbesondere die primäre Nutzung des Wohnens im Gebiet gestärkt werden kann. Andere Nutzungen als Wohnen fügen sich nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur ein und könnten so städtebaulich unbefriedigende Situationen schaffen.

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), in Teilen durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BAuNVO und beträgt

- für die Mischgebiete (MI 1 und MI 2) 0,6 und
- für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) 0,4.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist eine Geschoßzahl von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt, um eine zum einen eine dem Straßenraum adäquat hohe bauliche Kante zu erreichen, zum anderen, um aus Lärmgründen für die dahinterliegende Bebauung den erforderlichen Schutz zu gewährleisten.

Höhenentwicklung

Neben der Grundflächenzahl ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO durch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen als maximale Traufhöhen und Firsthöhen bestimmt. Folgende Höhen setzt der Bebauungsplan fest:

- Für die Mischgebiete (MI 1 und MI 2) eine Traufhöhe von maximal 8,00 Metern und einer Firsthöhe von maximal 11,50 Metern. Damit ist genügend Spielraum in den Geschoßhöhen für die Anordnung nicht wesentlich störender Gewerbenutzungen vorgegeben.
- Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 eine maximale Traufhöhe von 7,00 Metern und eine maximale Firsthöhe von 10,50 Metern. Dadurch sind zum einen großzügige zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser

möglich, zum anderen wird durch diese Höhenfestsetzung auf die vorhandene Topographie reagiert (WA 3).

- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 Metern und eine maximale Firsthöhe von 8,00 Metern festgesetzt. Diese visuell eingeschossige Bebauung soll das neue Baugebiet zum Ortsrand 'abflachen'.

Durch die vorgegebenen Traufhöhen soll eine eindeutig ablesbare, durchlaufend gestaltete und 'ruhige' Straßeneinfassung ohne Versprünge in der Höhe geschaffen werden. Insbesondere die Traufkanten den Straßenraum prägen in ihrer räumlichen Wirkung und machen die städtebauliche Struktur sichtbar.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 22 BauNVO für die Mischgebiete (MI 1 und MI 2) eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die vorhandenen Ortsstruktur Kippenheims weiter Richtung Norden maßstäblich weiterentwickeln kann, gleichzeitig übernimmt die geschlossene Gebäudefront Lärmschutzfunktionen für den dahinterliegenden Wohnbereich.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) ist eine offene Bauweise vorgesehen. Zusätzlich sind nach § 22 Absatz 2 BauNVO ist die Art der Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser sowie Doppel- oder Reihenhäuser wie folgt festgesetzt:

- Doppelhäuser oder Reihenhäuser für das Gebiet WA 1, WA 4 und WA 5 in der Übergangssituation zum Mischgebiet,
- Einzel- oder Doppelhäuser für die Hausreihen WA 2 und WA 3, die zum Ortsrand nach Norden oder zur Landschaft nach Osten angeordnet sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) ist gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser auf 1 Wohneinheit beschränkt. Damit soll der Charakter eines Einfamilienhausgebiets gesichert und Maßstabs- und Stellplatzprobleme wie bei größeren Miet- oder Eigentumswohnungskomplexen vermieden werden.

5.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Für die Mischgebiete beträgt die Bautiefe zwischen 16 Metern (durchgehend MI 2) und etwa 25 Metern (MI 1). Für den Baubestand mit Bestandsschutz an der Unteren Hauptstraße wurde für den Fall der Neubebauung eine etwa gleich große Fläche ausgewiesen, die jedoch von der Straße zurückgesetzt wurde.

- Für die meisten Baufelder in den Allgemeinen Wohngebieten wurde eine 14 Meter tiefe überbaubare Grundstücksfläche angesetzt. Sie gewährleistet ein individuelles Bauen und räumt dem Bauherrn eine weitgehende Freiheit bei der Anordnung des Wohngebäudes auf dem Grundstück zu.
- Lediglich im WA 3 wurde auf Grund des relativ steilen Grundstücksgefälles ein Baufenster von 16,0 Metern ausgewiesen, um weiteren Spielraum bei der Anordnung des Gebäudes im Geländeprofil zu ermöglichen. Im südlichen Bereich wurde ein Baufenster mit 10,70 Meter Bautiefe auf das vorhandene Grundstück zugeschnitten.

Überschreitungen

Die Baugrenzen dürfen nach § 23 Absatz 3 BauNVO in allen Baugebieten für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,0 Meter überschritten werden. Damit wird möglichen Wünschen der Bauherren nach Gliederung und Detailgestaltung des Baukörpers Rechnung getragen.

Wintergärten können solarenergetisch sinnvoll sein und das Energiekonzept eines Hauses ergänzen. Sie sind daher außerhalb der Baugrenzen mit einer Tiefe bis zu 3,00 Meter zulässig.

5.3. Garagen und Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen einen begrünter Abstand von 0,50 Meter zur Straße einhalten. Damit soll vermieden werden, dass die seitlichen Garagenwände unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nachteilig das Straßenbild prägen.

5.4. Nebenanlagen

Die Anordnung und Ausgestaltung der Nebenanlagen als baulicher Bestandteil des Gebäudeumfeldes ist zur Wahrung eines städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes zu sichern und wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Absatz 1 und § 23 Absatz 5 BauNVO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

So ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen umbauten Raum von 25 m³ nicht überschreiten.

5.5. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßentypen

Der Ausbau der im Plan nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt entsprechend der Verkehrsbedeutung:

- Die im Winkel vom Kreisverkehr nach Süden abgewinkelte Haupteerschließung hat eine Gesamtbreite von 6,50 Meter im direkten Eingang des Baugebiets und im weiteren Verlauf eine Breite von 10,00 Metern. Diese Breite ermöglicht beidseitige Gehbereiche und nach Osten einen zusätzlich durch Bäume gegliederten Parkstreifen. Diese Erschließung dient insbesondere auch der hinteren Anbindung des Mischgebietes MI 1.
- Alle übrigen Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - ausgewiesen, um einen wohnverträglichen Verkehr sicherzustellen. Diese Verkehrsflächen sind als Mischflächen ausgebaut, in Teilbereichen ist dort genügend Raum für die Integration von Besucherstellplätzen, die durch Bäume gegliedert sind. Der Wohnweg im WA 2 erhält zusätzlich eine Wendeanlage für PKW mit 9,00 Meter Durchmesser (Typ 1 der EAE 85/95).

Für den Bereich der Unteren Hauptstraße - B 3 - wurde für das Mischgebiet MI 1 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit sollen vor dem Kreisverkehr Abbiegevorgänge auf und von den Grundstücken unterbunden werden, die den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit stören könnten. Die Erschließung des Baugebiets MI 1 erfolgt – den Baubestand ausgenommen – ausschließlich von der Ostseite über die neu hergestellte Baugebietserschließung.

Informelle Darstellung

Der beabsichtigte Straßenausbau mit Bäumen und Parkplätzen ist informell dargestellt und wird in einem späteren Ausbauplan detailliert entwickelt. Die Darstellungen zur Aufteilung im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen und sollen nur einen möglichen Ausbau skizzieren. Abweichungen zum tatsächlichen Ausbau sind daher möglich.

Die Bezeichnung 'verkehrsberuhigter Bereich' entspricht der Planzeichenverordnung (PlanzVO '90) '6.3 Verkehrsflächen' und soll auf einen beabsichtigten verkehrsberuhigten Ausbau verweisen. Dadurch wird jedoch kein verkehrsberuhigter Bereich z.B. mit Schild 325/326 StVO festgesetzt. Die Anordnung dieser Bereiche mit entsprechenden Verkehrszeichen erfolgt ausschließlich durch die Straßenverkehrsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

5.6. Private Grünflächen

Zwischen den Baugrundstücken und den nördlich und östlich angrenzenden Ackerflächen sind jeweils Abstandstreifen von 5,0 m Tiefe vorgesehen, um emissionsrechtliche Konflikte durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden. Diese werden als private Grünflächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen, die nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB zu bepflanzen ist.

5.7. Leitungsrechte

Die mit einem "L" gekennzeichnete Fläche nördlich des Flurstücks 2691/1 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

5.8. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 74 LBO ergänzt. Ziel dieser Vorschriften ist es, zum einen das äußere Erscheinungsbild dieses Siedlungsteils in einer gewissen Einheitlichkeit zu bestimmen, aber dennoch individuelle Gestaltungsspielräume zu sichern, die dem Wohngebiet bauliche Akzente geben können.

Dachgestaltung

In allen Baugebieten sind als Dachformen Satteldächer und Pultdächer zulässig. Dies erlaubt bei Wahrung eines übergeordneten städtebaulichen Zusammenhalts eine große bauliche Variationsbreite. Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleichen Dachneigungen, gleicher Dachfarbe sowie gleichen Trauf- und Firsthöhen auszubilden, um den Charakter der Hauseinheit zu betonen. Im Bebauungsplan sind in Teilen bindende Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

Einfriedungen

Von besonderer Bedeutung sind die Garteneinfriedungen, die vom Außenraum für den Fußgänger sichtbar und erlebbar sind und die den räumlichen Eindruck von Straßenräumen neben den Gebäudekanten am meisten prägen. Die Einfassung der Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ist nur mit Heckenpflanzungen bis 1,50 Meter Höhe zulässig herstellen, die den Sichtschutz des privaten Bereichs sicherstellen.

Es soll der Charakter eines durchgrüntes Wohngebietes entstehen, die Hecken sollen die gestalterische Verbindung zwischen den einzelnen individuell gestalteten Häusern. Andere Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nicht zulässig, da sie zu einem begrünten Siedlungsbild nicht beitragen können.

In allen Baugebieten sind die Standplätze für Müll so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Zulässig sind mit Sträuchern, Hecken und Rankpflanzen begrünte Holz-, Stahl- oder Mauerwerkskonstruktionen. Die Festsetzung soll zum

einen den Gartencharakter der Vorgärten und Gärten sichern, zum anderen für ein hygienisch wirkendes Erscheinungsbild der Abfallstationen sorgen.

6. Infrastruktureinrichtungen

6.1. Güter des täglichen Bedarfs

Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs wird durch die Ladengeschäfte im etwa 1,5 km entfernt gelegenen Ortskern gewährleistet.

6.2. Soziale Infrastruktur

Schulen/Kindergärten Der durch die geplante Wohnbebauung entstehende Bedarf an Grundschulplätzen sowie die Versorgung im Bereich der weiterführenden Schulen wird durch die Grund- Haupt- und Werkrealschule Kippenheim gedeckt. Eine Erweiterung von Kindergarten und Schulen ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten nicht erforderlich.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Strom, Gas, Wasserversorgung, Schmutzwasser

Strom, Gas, Wasser Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas und Wasser wird neu hergestellt. Die Druckverhältnisse in Kippenheim sind in diesem Bereich sehr gut, so dass für die Grundversorgung und den Brandfall ausreichend Wasser zur Verfügung steht.

Zur Stromversorgung wird ggf. ein Standort für eine Trafostation vorgesehen, sie wird jedoch nach jetzigem Kenntnisstand nicht benötigt.

Schmutzwasser Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Unteren Hauptstraße. Der dortige Kanal ist ausreichend leistungsfähig, das Schmutzwasser aus dem Baugebiet abzuleiten. Für die Kanalführung ist die Ausweisung eines Leitungsrechts (s. Punkt 5.7) erforderlich.

7.2. Oberflächenentwässerung

Das Gelände im Bereich des Bebauungsplanes besteht derzeit aus Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Flächen und ist nach Osten geneigt. Das Oberflächenwasser versickert großflä-

chig bzw. wird mit Durchlässen unter der B3 zu den unterhalb befindlichen Gräben abgeleitet.

Der Untergrund besteht aus schwach durchlässigen, mittelschweren Böden. Eine Versickerung ist auf den zur Verfügung stehenden Grünflächen aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich. Eine Versickerung z.B. des Straßenwassers im Baugebiet ist aus Platzgründen daher ebenfalls nicht vorgesehen. Alternativ ist die gedrosselte Abgabe des Wassers in die vorhandene Vorflut geplant.

Das Regenwasser aus dem Bereich der ehemaligen Gärtnerei wird wie bisher durch die Kanalisation in Richtung Süden abgeleitet. Es handelt sich um eine Fläche von etwa 0,5 ha. Es wird hierdurch kein zusätzliches Wasser in das RW-Kanalnetz abgeleitet. Der übrige Bereich wird durch einen Regenwasserkanal entwässert, der etwa in der Mitte des Gebietes nach Süden unter der B3 hindurch geführt wird. Im weiteren Verlauf wird ein alter Grabenlauf wieder aktiviert und neu profiliert. Durch den Einbau von Staeinrichtungen wird das Grabenvolumen für den Rückhalt nutzbar.

Der Graben mündet im weiteren in den Dorfbach. Die maximale zusätzliche Einleitmenge beträgt ca. 28 l/s. Ein weiterer Nachweis der Grabenhydraulik im Dorfbach ist aufgrund des geringen Anteils zum Gesamtabfluss nicht erforderlich.

Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung – nach ATV-DVWK A117. Die genau Darstellung samt Berechnungen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet und durch das beauftragte Ingenieurbüro W. + K. Mutter, 76227 Karlsruhe mit dem LRA im Einvernehmen abgestimmt.

7.3. Müllentsorgung

Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt durch 'Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Ortenaukreis'. Das neue Baugebiet ist – bis auf 2 kurze Stichwege – durchgängig für Müllfahrzeuge befahrbar.

Für diese Stichwege gilt, dass dort die Abfallbehältnisse von den Bewohnern zur Haupterschließungsstraße gerollt werden müssen und von hier aus geleert werden. Auf diesen Sachverhalt wird auch in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufmerksam gemacht.

Im Rahmen des Straßenausbaus sollen an geeigneten Müllsammelplätze in den Straßenausbau integriert werden. Diese Ausbauplanung ist jedoch grundsätzlich nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Wertstoff-Container

Ein Containerstandort für die Sammlung von Alt-Wertstoffen ist im Planbereich nicht vorgesehen.

8. Umweltschutz

8.1. Altlasten

Über eine Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen, die gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen wären, liegen weder konkrete Erkenntnisse noch Verdachtsmomente betreffend Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen werden, umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten ist. In diesem Fall sind die Aushubarbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

8.2. Geruchsemissionen

Der Gemeindeverwaltung liegen in diesem Bereich keine Erkenntnisse über Geruchsbelästigungen der Anwohner im weiten Umfeld vor.

8.3. Lärmschutz

Bundesstraße 3

Die Bundesstraße 3 / Untere Hauptstraße ist eine stark befahrene Nord-Süd-Verbindung mit über 22.000 Kfz am Tag. Eine Ortsumgehungsstraße zur Entlastung von Kippenheim einschließlich des Plangebietes ist in Vorbereitung.

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung Heine+Jud aus Stuttgart hat im Auftrag der Gemeinde Kippenheim eine detaillierte Lärmuntersuchung durchgeführt und in seinem Gutachten vom 24. Oktober 2005 dokumentiert. Dieses neu erstellte Gutachten ersetzt ältere Fassungen, die auf einem anderen städtebaulichen Ansatz basierten. Vorgaben für diese Lärmuntersuchung sind:

- Nullvariante (die Ortsumgehung ist zunächst nicht fertiggestellt) und die nach Prognosedaten Verkehrsmengen-Minderungen werden der Berechnung nicht zu Grunde gelegt. Für die Verkehrsprognose 2005 ergibt sich eine Belastung von 22.250 Kfz/24 Stunden (DTV).
- Geschwindigkeitsbegrenzung innerhalb der Ortsdurchfahrt auf 50 km/h, die etwa 100 Meter vor der nördlichen Grenze des Plangebiets beginnt. Nördlich des Kreisels wurde von 70 km/h ausgegangen.

- Berücksichtigung des Gebäude Häuser 64 und 66 an der B 3, da diese Bestandsschutz genießen, neueren Datums sind und für die nächste Jahre ein Beibehalt der Situation unterstellt werden kann.

Insgesamt ergibt sich im Plangebiet durch die Lärmemissionen der Bundesstraße 3 die Erfordernis von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Passive Maßnahmen

Zur Beurteilung der Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Für allgemeine Wohnbebauung ist tagsüber ein maximaler Pegel von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) zulässig. Für Mischgebiete liegen die Orientierungswerte bei 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Beim Straßenverkehrslärm ist eine Überschreitung der Grenzen in Abwägung mit anderen Belangen möglich.

Es wurden Varianten des aktiven Lärmschutzes untersucht, nach Abwägung mit anderen Belangen erwiesen sich die aktiven baulichen Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte tags und nachts an allen Gebäuden als nicht durchführbar. Stattdessen wird folgendes Konzept vorgesehen, mit dem der Immissionsgrenzwert tags (59 dB(A)) in den Außenwohnbereichen weitestgehend eingehalten werden kann. Dieser Wert liegt zwar über dem Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)), in der abschließenden städtebaulichen Abwägung erscheinen die höheren Werte der 16. BImSchV als Grenzwerte für die Nutzung des Freiraumes vertretbar, insbesondere auch deshalb, weil weitere aktive Maßnahmen über das oben genannte Maß hinaus städtebaulich im Ortseingang nicht vertretbar erscheinen.

Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen, die im Bebauungsplan zeichnerisch mit der Signatur ▲▲▲ lfd. Nr. ▲▲▲ versehen sind.

Mischgebiete (MI)

Für die Baugebiet MI 1 und MI 2, das den vorhandenen Gebäudebestand in einer geschlossenen Bauweise überplant und Lärmschutzfunktion für das Baugebiet übernimmt, sind in allen Geschossen die Außenbauteile so auszuführen, dass gemäß DIN 4109 an der direkten Straßenfront ein resultierendes Schalldämmmaß (R'w,res) von 40 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich IV und auf den Fassadenseiten Richtung Osten ein resultierendes Schalldämmmaß (R'w,res) von 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III erreicht wird. Damit werden Fenster bis Schallschutzklasse 4 bzw. 3 nach VDI 2719 erforderlich, um im Innern von Aufenthaltsräumen einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind in allen Geschossen auf den Fronten mit festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen unabhängige Lüftungsein-

richtungen für Schlafräume vorzusehen, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgen und entsprechend schallgedämmt sind. Darüber hinaus sollen schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden, weniger schutzbedürftige Räume wie Küchen oder Bäder zur lärmbelasteten Seite. Diese Empfehlung wurde in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Wohngebiet (WA)

Durch die Bebauung des vorgelagerten Mischgebietes werden nach DIN 4109 in fast allen Teilen der Wohngebiete WA 1 bis WA 5 nur noch Lärmpegelbereiche I oder II erreicht. Damit genügen in allen Geschossen Außenbauteile, die den Anforderungen bis an den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB(A)) entsprechen. Fenster heutiger Bauart, die auf Grund der Anforderungen an den technischen Wärmeschutz bei Neubauten zum Einbau kommen, werden mindestens der Schallschutzklasse II zugeordnet. Daher sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die einzige Ausnahme bildet das Wohngebiet WA 5, wo im Eckbereich Richtung Bundesstraße an der westlichen Gebäude-seite der Lärmpegelbereich II überschritten wird. In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich müssen die Außenbauteile so hergestellt werden, dass diese ein resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III erreichen. Dieses entspricht der Schallschutzklasse 2.

Ausnahmen

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Insbesondere Fassadenseiten, die im Winkel zu den Gebäudeseiten mit festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen stehen, können in Teilen günstigeren Lärmpegelbereichen zugeordnet werden.

Durch die oben beschriebenen passiven Maßnahmen ist ein Wohnen in gesunden Wohnverhältnissen in allen Bereichen des Baugebiets gewährleistet.

8.4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan wurde vom Büro Coenos Landschaftsplanung GmbH, Denzlingen mit Datum vom 3.11.2005 der natur-schutzfachliche Bedarf an Ausgleichsflächen ermittelt.

In der abschließenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die Verluste an gepflegten Streuobstwiesen, Glatthaferwiesen und eines Großteils des verbuschten Obstbaumbestandes durch die Überplanung des Gebiets nur außerhalb des Baugebiets durch die Neuanlage von insgesamt 0,89 ha Streuobstwiesen und 0,21 Glatthaferwiesen ausgeglichen werden können. Insgesamt sind damit Ausgleichsflächen auf einer Fläche von 1,1 ha vorgesehen.

Diese Maßnahmen werden im Projektgebiet 'Schambachtal' im Rahmen des 'Ökokontos' der Gemeinde Kippenheim durchgeführt. Der Eingriff, der durch das geplante Baugebiet verursacht wird, kann nach Durchführung der beschriebenen Gestaltungsmaßnahmen im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) als ausgeglichen betrachtet werden.

Für das Baugebiet selbst wurde für alle Baugrundstücke nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass mindestens 10 % der Wohngärten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum (Stammumfang in 1 Meter Höhe bei Pflanzung mindestens 14 cm) zu pflanzen Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Diese Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen, die unter Kapitel 5.6 'Private Grünflächen' beschrieben sind, sind für die Gestaltung, Durchgrünung und die Ortsrandeingrünung von großer Bedeutung. Sie kommen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Baugebietes aber nicht in Betracht. Der gesamte naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Kippenheim erbracht.

8.5. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III im Bereich der Verordnung der Gemeinde Kippenheim zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen im "Schambachtal" vom 11.10.1999. In den Bebauungsplan wurden ein Hinweis auf diese Verordnung sowie Ausführungen zum Bauen im Grundwasser (Ausnahmegenehmigung, wasserrechtliche Erlaubnis, Wasser- und Auftriebssicherheit, Verbot von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen) nach § 9 Absatz 6 BauGB aufgenommen. Der größte beobachtete Grundwasserstand betrug 165,07 Meter ü.NN (11.2.1982), der mittlere Grundwasserstand betrug zwischen Mai 1978 und Mai 1996 161,58 Meter ü.NN. Neuere Daten liegen nicht vor.

9. Städtebauliche Daten

Für das neue Wohngebiet ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten städtebaulichen Daten.

Gesamtgröße des Areals	33.400 m²	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen, einschl. B 3	10.953 m ²	34,7 %
Private Grünflächen	1.650 m ²	4,9 %
Nettobauland	20.797 m²	62,3 %

davon Mischflächen (§ 6 BauNVO)	5.443 m ²	16,3 %
davon Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	15.534 m ²	46,0 %

10. Bodenordnung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der Bebauung eine förmliche Umlegung nach dem Vierten Teil des Baugesetzbuches erforderlich. Sie kann auch als freiwillige private Umlegung durchgeführt werden.

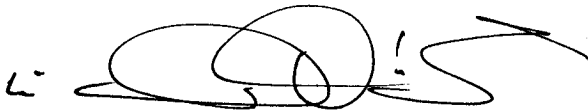
11. Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde Kippenheim entstehen mit Durchführung dieser Maßnahmen Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung einschließlich der Herstellung der Lärmschutzmaßnahmen sowie für Kanalbaumaßnahmen, Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Diese Kosten sind im Haushaltsplan der Gemeinde Kippenheim im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

Die Realisierung wird sich stufenweise ab Mitte 2006 bis voraussichtlich ins Jahr 2008 erstrecken.

Kippenheim, den 14.02.2006



Willi Mathis, Bürgermeister

