

Fertigung: ....

Anlage: .....

Blatt: .....

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

## "Mühlenpfad IV"

mit örtlichen Bauvorschriften

## der Gemeinde Kippenheim

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauBG

---

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

---

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet - "WA"

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S. von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einschl. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO

Unzulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. nicht störende sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ

- 2.1.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils der höchste Punkt der Straßenoberkante (Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Sollte durch Grundstücksteilung das betreffende Grundstück an keiner öffentlichen Verkehrsfläche liegen, so wird die dem Grundstück bzw. der Grundstücksseite nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche herangezogen.
- Die Wandhöhe wird definiert als das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand eines Gebäudes (z.B. Attikageschoss).
- Bei Attikageschossen in der Nutzungszone 1, die an allen Gebäudeseiten um jeweils mind. 1,5 m gegenüber der Außenwand der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt sind, wird der oberste Abschluss der Außenwand des darunter liegenden Geschosses als maßgebliche Wandhöhe herangezogen. Bei der Anlage von Treppenhäusern (auch Aufzug) ist an der betreffenden Gebäudeseite eine Unterschreitung des Abstandes in der Breite der Treppenhäuser zulässig.
- Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Vorbauten, Rücksprünge und Widerkehren (Querhäuser), sofern diese in ihrer Gesamtbreite pro Dachseite weniger als 50 % gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen und nicht mehr als 1,5 m gegenüber der Außenwand vor- oder zurückspringen.
- Die Firsthöhe wird definiert als das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss des Gebäudes ohne Aufbauten für regenerative Energien.

### **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Bereich der Nutzungszonen 1 + 2 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

- in den Nutzungszonen 1 + 2 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

### **4 Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nördlich der Baugrenze zulässig.

4.2 Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksfläche einschließlich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Verkehrsgrünflächen zulässig.

### **5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 + § 23 Abs. 5 BauNVO )

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Flächen zulässig, die zwischen erschließender Verkehrsfläche und rückwärtiger Baugrenze liegen.

5.2 Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2,0 m (Zufahrtsseite, Tor) sowie seitlich mindestens 1,0 m betragen.

### **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte sind zulässig

- in der Nutzungszone 1 max. 4 WE

- in den Nutzungszonen 2 max. 2 WE

## **7 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 8.1 Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

## **8 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Im Westen des Planungsgebiets ist eine öffentliche Grünfläche zur Anlage eines Eidechsenhabitats ausgewiesen. (s. auch Festsetzung A 9.4)
- 8.2 Im Südwesten des Planungsgebiets ist eine private Grünfläche in einer Breite von 5 m entlang der Grundstücksgrenzen zum Schutz von Reptilienvorkommen ausgewiesen. (s. auch Festsetzung A 9.4)
- 8.3 Im Süden und Südosten des Planungsgebiets ist eine private Grünfläche zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotope und zum Schutz von Vogel- und Fledermausvorkommen ausgewiesen. (s. auch Festsetzung A 9.1)

## **9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 15. Januar 2019 durchzuführen.

### **9.1 Vermeidung des Eingriffs in kartierte Biotope nach NatSchG**

Die in den Geltungsbereich hineinragenden geschützten Biotope (Hohlweg östl. Mahlberg, Nr. 1771-2317-1025 und Hohlweg SO Kippenheim II, Nr. 1771-2317-1072) sind mit ihrer grundsätzlichen Struktur und ihrem Gehölzbestand zu erhalten. Nicht standortheimische Gehölze können entnommen werden. Die derzeit bestehenden gesetzeswidrigen Beeinträchtigungen, u.a. Ablagerung von Grünschnitt, sind zu beseitigen.

### **9.2 Vermeidung temporärer Brutmöglichkeiten**

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung sinnvoll.

### 9.3 **Baufeldräumung**

Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung der Vegetation inklusive der Bäume, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen.

Die Baufeldräumung ist im Hinblick auf Fledermausvorkommen in Höhlen bzw. Spalten erst nach einer Frostperiode, besser zwei Frostperioden, frühestens jedoch Ende November / Anfang Dezember, besser im Januar, durchzuführen.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Nester-suche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

### 9.4 **Maßnahmen für Zaun- und Mauereidechsen**

Im Bereich der privaten Grünfläche im Südwesten des Planungsgebiets ist die vorhandene kleine Buntsandsteinhalde inklusive eines Pufferstreifens zu erhalten.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf Flst.Nr. 551 sind Strukturelemente für Eidechsen zu schaffen. An zwei Stellen sind Steinschüttungen von jeweils ungefähr fünf Meter Länge, ein bis zwei Meter Breite und einer Höhe von ungefähr einem Meter mit Steinen einer Kantenlänge von ungefähr 20 bis 30 cm anzulegen. Die Steine sind ungefähr einen halben Meter tief einzugraben. Zusätzlich sind einzelne flache Steine, nährstoffarmes Substrat, Totholz, u.a. kleinere Baumstämme, oder Wurzelstrünke sowohl in der Nähe der Steinriegel als auch über die privaten Grünflächen verteilt auszubringen.

Für die Dauer der Planumsetzung ist durch einen Reptilienschutzzaun ein Einwandern von Individuen, vor allem der Mauereidechse, in den Geltungsbereich aus der Vorkommensfläche im Geltungsbereich sowie aus dem Wohngebiet nördlich angrenzend zu verhindern.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind max. 3 Laubbäume, alternativ Gehölzgruppen bestehend aus 3 standortheimischen Sträuchern anzupflanzen. Die genaue Lage der einzelnen Gehölzinseln ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung vor Ort zu klären. Bei Ausfall der Gehölze ist Ersatz zu leisten.

### 9.5 **Maßnahmen für Kreuzkröten**

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Kreuzkröten laichen können.

### 9.6 **Vermeidung von Lichtemissionen**

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zum umliegenden Offenland auf die lokale Fledermauspopulation muss im Wohngebiet grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung sowie einer lichtschwachen, bodennah installierten und ebenfalls nach oben abgeschirmten schwachen LED-Beleuchtung in den Grundstücken mit möglichst großem Abstand zum Offenland notwendig.

### **9.7 Bauzeitenbeschränkung**

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchzuführenden Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachaktive Vogelarten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

### **9.8 Erhalt der Quartierbäume**

Die eingemessenen und im Zeichnerischen Teil dargestellten zwei Höhlenbäume auf Flst. Nrn. 570 und 555 sind zu erhalten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen als Ausgleich für den Wegfall potentieller Fledermausquartiere nach folgendem Schema in der Nähe des Eingriffsgebiete (ungefähr im Umkreis von etwa 500 Meter) bereits vorhandene Bäume zu Habitatbäumen entwickelt werden; diese sind vollständig aus der Nutzung zu nehmen.

Für den Baum mit hohem Quartierspotential auf Flst.Nr. 570 sind drei bis fünf neue Habitatbäume und für den Baum mit geringem Quartierspotential auf Flst.Nr. 555 ist ein neuer Habitatbaum entsprechend der Empfehlung von Runge, Simon & Widdig (2009) zu schaffen. Dabei muss es sich um standortheimische Gehölzarten handeln. Diese Habitatbäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für Fledermausquartiere aufweisen. Die Habitatbäume sind innerhalb des neu zu schaffenden Jagdgebietes (s. auch Festsetzung A 11.2) auszuweisen.

Zur Überbrückung sind pro verloren gegangenen Quartierbaum zwei Fledermauskästen (Rundkästen) ebenfalls an den potentiellen Habitatbäumen aufzuhängen. Diese aufzuhängenden Fledermauskästen sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren.

### **9.9 Naturschutzfachliche Bauüberwachung**

Durch einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen ist eine Bauüberwachung durchzuführen. Dabei ist insbesondere auf eine fach- und ordnungsgemäße Ausführung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zu achten. Auf eventuell Unvorhergesehenes ist zu reagieren.

## **9.10 Monitoring und Risikomanagement**

Um den angestrebten Zustand zu erreichen sind Funktions- und Wirkungskontrollen durchzuführen.

Die Nahrungsfunktion für Fledermäuse ist während der Bauphase sowie in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung zu überprüfen. Hierzu sind jährlich ab Beginn der Bauphase drei Detektorbegehungen im Zeitraum von Mai bis September im neu geschaffenen Jagdgebiet (s. auch Festsetzung A 11.2) durchzuführen.

Nach sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich des Bestandes, aber auch hinsichtlich der Nutzung des Lebensraums sind Konsequenzen abzuleiten und diese in geeignete Maßnahmen zu überführen. Eine weitere Lebensraumaufwertung (Risikomanagement) ist dann ggf. notwendig.

## **10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **10.1 Innere Durchgrünung**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) und 5 Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **10.2 Dachbegrünung**

Die Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer (0° - 8°) im Plangebiet müssen begrünt werden. Je nach Dachaufbau sind verschiedene Dachbegrünungssysteme zulässig.

## **11 Zuordnung artenschutzrechtlicher Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

### **11.1 Maßnahmen für Zaun- und Mauereidechsen**

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche Vermeidungsmaßnahme innerhalb des Planungsgebiets im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf Flst. Nr. 551 – Maßnahmen für Zaun- und Mauereidechsen, Ziff. 9.4 - wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

## 11.2 Schaffung eines neuen Jagdgebietes für die Zwergfledermaus

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vorsorgemaßnahme außerhalb des Planungsgebiets, die die Schaffung eines neuen Jagdgebietes für die Zwergfledermaus vor Beginn der Baufeldräumung beinhaltet, wird den Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Auf nachfolgend aufgeführten Flurstücken sind Gehölzinseln anzulegen, die aus jeweils 1 Laubbaum und um diesen angeordnet strauchartigen Gehölzen bestehen. Hierbei sind standortheimische Arten zu verwenden. Die genaue Lage der einzelnen Gehölzinseln ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung vor Ort zu klären.

Es handelt sich dabei um:

- Flst.Nrn. 736 und 748: jeweils eine Gehölzinsel
- Flst.Nrn. 524, 736/1, 747: jeweils zwei Gehölzinseln



## Anhang zu den Festsetzungen:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Kippenheim entnommen.

**Gemeinde Kippenheim** Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben  
Naturraum (211): Lahr-Emmendinger Vorberge

### Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

#### Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
<b>SEr</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
<b>Bi</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
Ka	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
<b>TEi</b>	<b>Quercus petraea</b>	<b>(Trauben-Eiche)</b>
<b>SEi</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
SLi	Tilla platyphyllos	(Sommer-Linde)
<b>FUI</b>	<b>Ulmus minor</b>	<b>(Feld-Ulme)</b>

#### Kleine bis mittelgroße Bäume:

<b>FAh</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
<b>Hb</b>	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuche)</b>
<b>ZP</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>

#### Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel)</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel)</b>
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
EWD	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
<b>Es</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche)</b>
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster) *</b>
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
<b>WS</b>	<b>Viburnum lantana</b>	<b>(Wolliger Schneeball) *</b>
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *

\* giftige Pflanzen

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Roter Eiserapfel, James Grieve, Jakob Lebel

Birnsorten wie:

Conferencebirne, Köstliche von Charneu, Williams Christbirne, Klapps Liebling, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Fr. rote Meckenheimer, Regina, Sam, Van

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, The Czar, Von Nancy

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Höhe max. um 1,5 m und in der Länge um insgesamt max. 4,0 m voneinander abweichen.

#### 1.2 Dachneigung

1.2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt

- in der Nutzungszone 1 + 2 0 - 45°

1.2.2 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 38°. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im "Zeichn. Teil" festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit zusammengebaute Doppelhäuser eine Dachneigung mit max. 3° Unterschied aufweisen.

1.2.3 Die Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer (0° - 8°) im Plangebiet müssen begrünt werden. Je nach Dachaufbau sind verschiedene Dachbegrünungssysteme zulässig

1.2.4 Für Garagen und Nebengebäude müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° - 8°) begrünt werden sofern sie nicht als dem Haupthaus funktional zugeordnete Terrasse genutzt oder mit Photovoltaik belegt werden. Für Carports sind zusätzlich unbegrünte Flachdächer zulässig.

#### 1.3 Dacheindeckung

1.3.1 Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, anthrazit, schwarze und graue Farbtöne zulässig. Bei Flachdächern sind auch helle Farbtöne zulässig.

1.3.2 Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine, Tonziegel und Schiefer bzw. Materialien zulässig die diesen im Erscheinungsbild gleichkommen. Unzulässig sind insbesondere Bitumenschindeln sowie Eindeckungen aus Kunststoffen sowie glasierten bzw. glänzenden Materialien.

1.3.3 Ausgenommen von den voranstehenden Einschränkungen sind engobierte Oberflächen, sowie solche, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.3.4 Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben oder Gebäudevorsprünge sind zusätzlich Metalleindeckungen oder ähnliches bzw. für Wintergärten auch Glas zulässig.

## **1.4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

- 1.4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Dachaufbauten nur als Satteldachgauben, Dreiecksgauben, Schleppegauben oder Tonnendachgauben zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss bei Einzelhäusern mindestens jeweils 2,0 m, bei Doppelhaushälften mindestens jeweils 1,5 m. Zwischen mehreren Gauben ist bei Einzelhäusern ein Abstand von 2,0 m und bei Doppelhaushälften ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
- 1.4.2 Der First der Dachgaube bzw. der Dachansatz bei Schleppegauben muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst des Daches liegen.
- 1.4.3 Der Abstand von Dacheinschnitten zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist ebenfalls ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Dacheinschnitte dürfen maximal bis 0,5 m unter den Hauptfirst reichen. Die Gesamtbreite von Dacheinschnitten darf max.  $\frac{1}{4}$  der Gesamtbreite des der jeweiligen Dachseite betragen.
- 1.4.4 Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitt auf der gleichen Dachseite ist unzulässig.
- 1.4.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- 1.4.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

## **2 Einfriedungen**

- 2.1 Im Bereich des ausgewiesenen Biotops bzw. der ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.
- 2.2 Nach Süden bzw. zu den öffentlichen Verkehrs- und Wegefläche sowie zu der öffentlichen Grünfläche dürfen als Einfriedungen nur offene Einfriedungen in Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 0,80 m oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m verwendet werden. Dabei ist nur zur öffentlichen Straßen- und Wegefläche ein Sockel von max. 0,30 m Höhe über Straßenbegrenzung zulässig.

### **3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten**

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

#### **3.2 Gestaltung befestigter Flächen**

Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind in stark wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä., auszuführen.

### **4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.1 Die Stellplatzverpflichtung wird für das gesamte Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> ist nur 1 Stellplatz erforderlich.

4.3 Entsteht vor der Garage bzw. dem Carport eine mind. 5,0 m tiefe Fläche, so kann diese auf die Stellplatzverpflichtung angerechnet werden, sofern sie derselben Nutzungseinheit zugehören.

---

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offenburg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### 2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

### 3 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

#### Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der – insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens – in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

## 4 Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" (Stand März 2010) des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

## 5 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

## 6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### **Hinweise:**

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## **7 Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.



## **8 Satzungen der Gemeinde Kippenheim**

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

## **9 Denkmalschutz / Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2,) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 SchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.,ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

## **10 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

## **11 Nachbarrecht**

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

## **12 Nutzung der Sonnenenergie**

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und –konzeption ermöglicht werden.

### 13 Bewirtschaftbare Zisternen

Aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Überwachung der einzelnen bewirtschaftbaren Zisternen auf den Privatgrundstücken durch die Gemeinde Kippenheim bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu koordinieren (u.a. Gewährleistung der dauerhaften Funktionsfähigkeit). Dabei wird eine frühzeitige Einbindung bereits in der Planungsphase der Grundstücksentwässerung sowie während der Baumaßnahme dringend empfohlen. Im Rahmen des satzungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist eine Abnahme durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf das entsprechende Regelwerk sowie die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW verwiesen.

Freiburg, den 28.01.2019 HOF/FEU

Kippenheim, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**   
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

.....  
Planer

.....  
Gutbrod, Bürgermeister