

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. §§ 1-22 BAUNVO)

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
PlanzV 90	Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Auf der Baugebietsteilfläche WA 3 dürfen hierbei nur Wohngebäude errichtet werden, in denen auf mindestens 30% der Gesamtwohnfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe hierzu auch Hinweise, Ziffer IV.1).

Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt.

- a. Bauliche Anlagen mit beidseitig geneigten Dächern (Dachneigung 5° bis 45°)
Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, für die maximale Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der Dachhaut bestimmt.
- b. Bauliche Anlagen mit einseitig geneigten Dächern (Dachneigung 5° bis 45°)

Als maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut, als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt.

- c. Bauliche Anlagen mit Flachdach (Dachneigung < 5°)
Als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, inkl. der Attika bestimmt.

I.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Für die abweichende Bauweise (a) gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Baugebietsteilfläche WA 1 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, in der Baugebietsteilfläche WA 2 und WA 3 nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen jeweils bis höchstens 35 m Länge zulässig.

I.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

I.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports mit der Zweckbestimmung „GA“ zulässig. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Seite geöffnet sind.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb je Gebäude festgesetzt.

I.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

I.9 Mit Geh- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind mit Geh- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird zwischen der Planstraße 2 und der Brücke über den Plauelbach eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht mit einer Breite von 2,5 m zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Flurstück-Nr. 1465/1 zu belasten ist.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (Technische Dienste Kehl, TDK) zur Verlegung eines Regenwasserkanals zu belasten ist.

Diese Fläche ist von Gebäuden freizuhalten. Tiefwurzeln Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich unzulässig.

I.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den durch Planeintrag gekennzeichneten Fassaden („SM1“) sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume sowie Außenwohnbereiche in allen Geschossen unzulässig.

II **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Rechtsgrundlagen

LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

II.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Flachdächer bis 5° Dachneigung bei Hauptgebäuden, untergeordneten und verbindenden Bauteilen, sowie Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (mind. 15 cm Substratschicht). Die Arten für begrünte Dachflächen sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

Die zulässige Gesamtlänge von Dachgauben darf in ihrer Summe maximal 50% der zugehörigen Gebäudebreite betragen. Der Mindestabstand von Dachgauben zur Traufe, zum Ortgang und zum First muss jeweils mindestens 1,0 m betragen.

II.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Garagenzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zugänge, Terrassen und sonstige Pflasterflächen, wie nicht überdachte Flächen für bewegliche Abfallbehälter und Abstellplätze für Fahrräder, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster, Splittfugenpflaster) herzustellen.

Die nicht überbauten weiteren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten für öffentliche und private Grünflächen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

II.3 **Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedungen Sockelmauern von maximal +0,1 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 1,0 m Höhe beschränkt. Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuell gültigen Fassung.

II.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

II.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze werden halbe Stellplätze im Ergebnis aufgerundet.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gilt nicht für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

II.6 Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Die Grundstücke sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Baufucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück aufzuschütten.

III KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

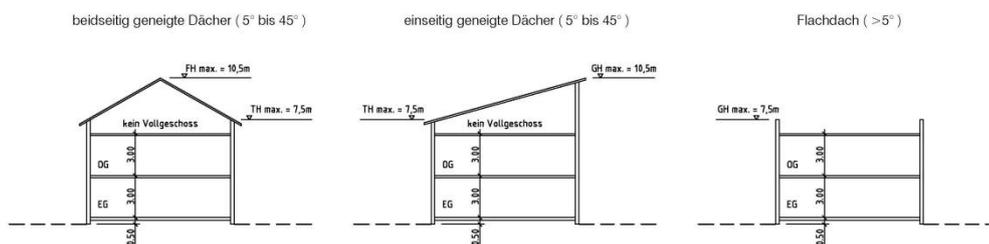
Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

IV HINWEISE

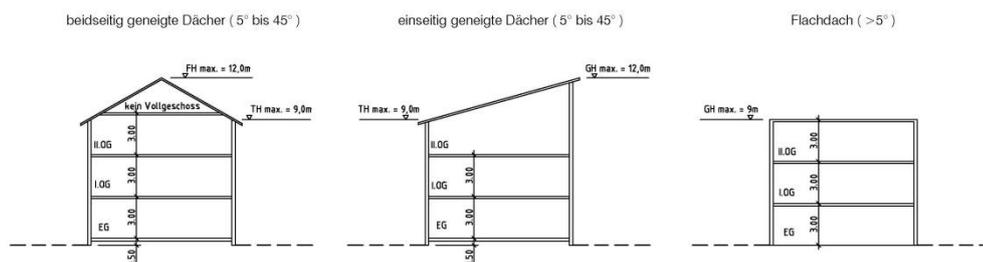
IV.1 Systemschnitte

Die dargestellten Systemschnitte geben eine nicht abschließende Erläuterung zur Höhe baulicher Anlagen und der Bezugspunkte.

Baugebietsteifläche WA 1, WA 2



Baugebietsteifläche WA 3



IV.2 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes ausnahmsweise zugestimmt werden.

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 Gewässeränderungen 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 Kenntnissgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zulegen (siehe hierzu Ziffer IV.3).

IV.3 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms. Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen ca. 133,9 m ü. NN. an der Straße „Im Pfaffeneger“ und ca. 133,3 m ü. NN. am westlichen Rand des Plangebiets.

Die Werte für die zugrunde gelegten Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]
2010/113-0 GWM Flach (1960) Auenheim	131,75	132,06	132,61
0238/113-4 Ziegelhof B 36	132,15	133,09	134,07
Bebauungsplangebiet	131,92	132,50	133,24

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten. Der insbesondere für die Versickerung maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHW) liegt bei etwa 132,9 m ü. NN.

IV.4 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

IV.5 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsflugbildern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach Kenntnisstand des KMBD sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Auswertung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

IV.6 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Pfaffeneger West" in Kehl-Bodersweier sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

IV.7 Fläche für Aufschüttungen

Die Grundstücke sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück aufzuschütten.

IV.8 Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

IV.9 Leitungsauskunft

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden eine Erkundungs- und Sicherungspflicht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Baubeginn ist mindestens bei den unten genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

bnNETZE GmbH
Tullastraße 61
79108 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Okenstraße 25-27
77652 Offenburg

Netze Mittelbaden GmbH
Lotzbeckstraße 45
77933 Lahr

Unitymedia BW GmbH
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

Technische Dienste Kehl (TDK)
Rathausplatz 3
77694 Kehl

IV.10 Gewässerrandstreifen

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,

- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern, die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

IV.11 Erdaushub

Sämtliche im Bebauungsplangebiet geplanten Entsiegelungs- und Erdbaumaßnahmen (Neubebauung, Umnutzung, Verlegen von Versorgungsleitungen etc.) sind zur Vermeidung schutzgutbezogener Gefahren aufgrund geänderter Expositionsbedingungen (u. a. Wohnbebauung, Anlage einer Kinderspielfläche) vor Ausführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftlich abzustimmen. Die in diesem Zusammenhang gegebenenfalls für jeden Einzelfall gesondert erteilten Auflagen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind zu beachten.

Sämtliche im Bebauungsplangebiet geplanten Entsiegelungs- und Erdbauarbeiten sind sowohl zur Vermeidung schutzgutbezogener Gefahren aufgrund geänderter Expositionsbedingungen als auch bezüglich der nach § 7 Abs. 3 KrWG erforderlichen ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung anfallenden erhöht schadstoffhaltigen mineralischen Aushubmaterials von einem in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung nachweislich erfahrenen Gutachter/Ingenieurbüro zu begleiten.

IV.12 Müllentsorgung

Die neue „Planstraße 3“ wird aufgrund fehlender Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (ASF) nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).

Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) nicht „direkt vor der Haustür“ erfolgt sondern diese im Einmündungsbereich der Stichstraße in die mit ASF befahrbare Erschließungsstraße „Planstraße 2“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Hierfür wurde eine Bereitstellungsfläche in den Planunterlagen vorgesehen.

Anhang - Pflanzliste

Bäume	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Amelanchier arborea	Felsenbirne
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus rubra	Roteiche
	Salix alba	Silberweide
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-/Steinlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Obstbäume	<u>Wildobstbäume</u>	
	Malus sylvestris / spec.	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	Wildbirne
	<u>Obstbäume - Hochstämme</u>	
	Malus domestica	Kultur-Apfel
	Prunus domestica	Kultur-Pflaume
	Prunus domestica subsp. domestica	Echte Zwetschge
	Pyrus communis	Kultur-Birne
	und andere lokale Sorten	
Sträucher	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitzte, Dirlitzte
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Frangula alnus	Faulbaum
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Echte Hundsrose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix purpurea	Purpur-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Dachflächen	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aus-saat	Wuchs-form
	Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrjährig
	Campanula rapun-cloides	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrjährig
	Campanula ro-tundifolie	Rundblättrige Glo-ckenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
	Clinopodium vulgare	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Cymbalaria muralis	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrjährig
	Dianthus deltoides	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
	Festuca rubra	Rot-Schwengel	15-90 cm (52)	Samen	mehrjährig
	Fragaria vesca	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrjährig
	Galium verum	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Hieracium auranti-cum	Orangerotes Ha-bichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
	Hieracium murorum	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrjährig
	Hypericum perfora-tum	Echtes Johanniskraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
	Leucanthemum vul-gare	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrjährig
	Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrjährig
	Muscari neglectum	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
	Onobrychis ciciifolia	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Plantago media	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrjährig
	Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrjährig
	Prunella grandiflora	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
	Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrjährig
	Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
	Salvia pratensis	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
	Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
	Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
	Sedum telephium	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
	Teucrium scorodonia	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrjährig

Auf eine standortgerechte Gehölzpflanzung ist zu achten.

Quellen: 1. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz BaWü, KA 2002;
2. GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand: 11.11.2014

Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet - WA

Regelungen zur Ausnutzung



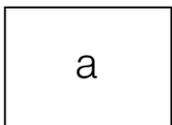
Grundflächenzahl - GRZ



Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß



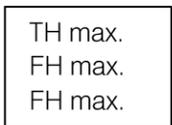
Zahl der Vollgeschosse
zwingend



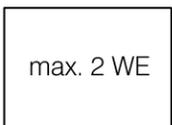
abweichende Bauweise



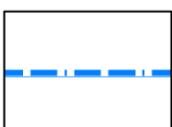
Dachneigung



maximale Traufhöhe bei ein- bzw. beidseitig geneigten Dächern
maximale Firsthöhe
maximale Gebäudehöhe bei einseitig geneigten Dächern bzw. Flachdächern



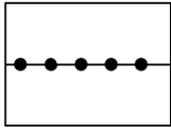
höchstzulässige Zahl von
Wohnungen in Wohngebäuden



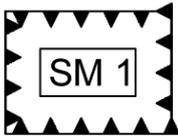
Baugrenze



Fläche für Garagen:
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb
dieser Fläche und der Baugrenzen zulässig



Abgrenzung
unterschiedlicher Nutzung

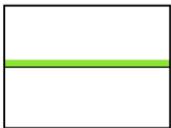


Schallschutzmaßnahme

Straßen und Wege



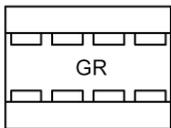
Öffentliche Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung:
Mischverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



nicht verbindliche Kennzeichnung
der für das Parken im Straßenraum / Abstellen von
Abfallsammelbehältern vorgesehenen Bereiche

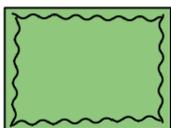


Gehrecht zu Gunsten
Flst. Nr. 1465/1

Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

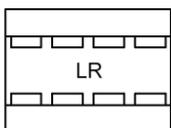


öffentliche Grünfläche:
Spielplatz



private Grünfläche:
Gewässerrandstreifen

Ver- und Entsorgung



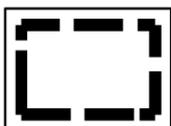
Leitungsrecht Entwässerung
(die Lage des Gehrechts
ist nicht Verbindlich)

Kennzeichnungen



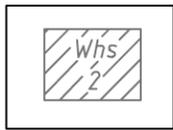
Umgrenzung von Flächen, bei
deren Bebauung besondere
bauliche Vorkehrungen gegen
äußere Einrichtungen oder
bei denen besondere bauliche
Sicherungsmaßnahmen
gegen Naturgewalten
erforderlich sind:
HQ Extrem

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

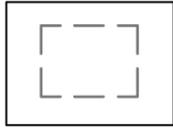
Plangrundlage:



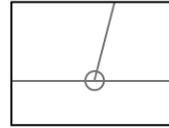
Hauptgebäude



Flurstücksnummer



Gebäude aus Luftbild



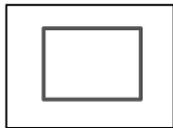
Flurstücksgrenze



Nebengebäude

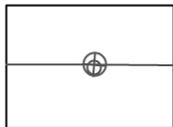


Höhenpunkt



Gebäude aus Bestandsvermessung

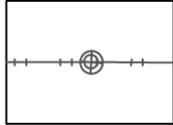
Bestand Ver- und Entsorgung



besteh. Schmutzwasserleitung



besteh. Wasserleitung



besteh. Regenwasserleitung

Füllschema der Nutzungsschablone:

1

Nr. der Nutzungsschablone

WA 1	II
GRZ 0,4	TH max. 7,5 m FH max. 10,5 m GH max. 7,5 m
a	DN 0°-45°

max. 2 WE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachneigung

Zahl der Wohneinheiten

1

WA 1	II
GRZ 0,4	TH max. 7,5 m FH max. 10,5 m GH max. 7,5 m
a	DN 0°-45°

max. 2 WE

2

WA 2	II
GRZ 0,4	TH max. 7,5 m FH max. 10,5 m GH max. 7,5 m
a	DN 0°-45°

max. 5 WE

3

WA 3	III
GRZ 0,4	TH max. 9,0 m FH max. 12,0 m GH max. 9,0 m
a	DN 0°-45°

max. 10 WE

Stadtteil Kehl - Bodersweier Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "PFAFFENEGER - WEST"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	26.10.2015
Frühzeitige Beteiligung	08.08.2017 - 02.09.2016
Offenlage	16.03.2018 - 16.04.2018
Erneute Beteiligung	10.09.2018 - 24.09.2018
Satzungsbeschluss	17.10.2018
In Kraft getreten	14.12.2018

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtliche Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kehl übereinstimmem.

Kehl, 11.12.2018

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Kehl, 14.12.2018

Die Planunterlage nach dem Stand vom entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 17.06.2014
©Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Plandaten

M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 27.09.2018

Bearbeiter:

.....



Stadtverwaltung Kehl

Stadtplanung

Herderstraße 3, 77694 Kehl

Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329

stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de