

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise:

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
PlanzV 90	Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

I.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3),

Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1),
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2),
3. Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4) und
4. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5).

I.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke,
2. Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“.

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

I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

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.

Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachhaut, inkl. Attika bei Flachdach bestimmt. Bei der baulichen Anlage des „Parkdecks“ ist als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) der höchste Punkt der Brüstung der zweiten, nicht überdachten Parkebene bestimmt.

Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH) ist bei Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdach bis zum Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdach bis zur Attikahöhe der Außenkante des Gebäudes.

Bei Ausbildung eines Flachdaches ist zusätzlich zu beachten, dass der Abstand zwischen der Attika und der Außenwand des Dachgeschosses in einem Verhältnis von 1:1 von der Außenkante des Gebäudes zurücktreten muss.

I.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie gelten nach § 16 Abs. 5 BauNVO auch unterirdisch. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

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

I.4.1 Flächen für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

I.4.2 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung „Na“ zulässig. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit den Zweckbestimmungen „GSt“ und „GGa“ sind Nebenanlagen zulässig, wenn sie in Verbindung mit Garagen / Carports optisch einheitlich gestaltet werden.

I.5 Flächen für Stellplätze (Kraftfahrzeuge) und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 Alt. 2 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21a BauNVO)

I.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports mit der Zweckbestimmung „GGa“ zulässig. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Seite geöffnet sind.

I.5.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit den Zweckbestimmungen „GSt“ und „GGa“ zulässig.

I.5.3 Zu- und Abfahrtsbereiche sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit den Zweckbestimmungen „GSt“ und „GGa“ zulässig und können mit den auf Privatgrund liegenden Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr überlagert werden, sofern sie mit den Belangen der Grünordnung auf den privaten und öffentlichen Grünflächen vereinbar sind.

I.5.4 Parkdecks, inkl. der Zu- und Abfahrtsbereiche sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung „Parkdeck“ zulässig. Ein Parkdeck ist ein befahrbares Gebäude für das flächensparende Parken von KfZs. Zulässig ist ein Parkdeck mit einer Zu- und Abfahrt zur Richard-Wagner-Straße und in Form einer Sammelgarage mit zwei Etagen, wobei die zweite Etage ohne Überdachung auszuführen ist.

I.5.5 Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nicht hinzuzurechnen.

I.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

I.6.1 öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 1 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Straße“, „Fahrradweg“ und „Gehweg“, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) auf öffentlichen Flächen festgesetzt.

I.6.2 Quartiersplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 2 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Quartiersplätze auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt.

Die Fläche des Quartiersplatzes mit der Bezeichnung „Q - Beethovenplatz“ soll auf öffentlichem und privatem Grund angelegt werden. Die öffentlichen Flächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet sein. Das Befahren des Kreuzungspunktes Richard-Wagner-Straße - Beethovenstraße ist auf Teilflächen möglich, wobei der vor dem Privatgrund gelegene Bereich für den motorisierten Verkehr lediglich für besondere Zwecke befahren und genutzt werden kann.

Die Flächen der Quartiersplätze mit den Bezeichnungen „Q - Kreuzmattplatz“ und „Q - Guggenmosplatz“ sollen auf öffentlichem Grund angelegt werden. Sie können lediglich für besondere Zwecke befahren und genutzt werden.

I.6.3 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 2 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für das Parken von Fahrzeugen auf öffentlichen Flächen mit der Zweckbestimmung „P - Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

I.6.4 Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 3 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Einfahrtsbereiche für die auf Privatgrund liegenden Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr festgesetzt. In diesen Bereichen sind weder bauliche Anlagen, noch Anpflanzungen sowohl auf öffentlichem, als auch auf privatem Bereich zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr beeinträchtigen oder gefährden könnten. Sperrpfosten und sonstige Absperrungen im Bereich der Feuerwehrzufahrten müssen leicht zu entfernen und mit einer Dreikantschließung gesichert sein.

I.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Standorte für zwei Trafostationen und für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) festgesetzt.

I.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Anlagen sind gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sind hierzu Muldenflächen in einer Größe von mindestens 13 m² je 100 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $\geq 1 \times 10^{-6}$ m/s vorzusehen.

Alternativ kann die Versickerung auch über belebte Bodenzonen gleichwertiger zugelassener Systeme erfolgen. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlage ist entsprechend dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt 138 nachzuweisen.

Die Versickerungsanlagen sind mit Notüberläufen auszustatten.

Auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Stadt Kehl in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

I.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ auf öffentlichen Flächen festgesetzt.

I.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.10.1 Maßnahmen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend der artenschutzrechtlichen Abschätzung, die als Anlage der Begründung beigelegt ist, zu realisieren sind:

- Die Fällung von Bäumen mit Saatkrähen-Nestern ist in Absprache mit der Umweltabteilung der Stadt Kehl und zu Beginn des Oktobers vorzunehmen.
- Bei Abriss von Gebäuden oder von anderen baulichen Anlagen ist durch die Untere Naturschutzbehörde oder einem sachkundigen Biologen im Vorfeld des Eingriffs zu prüfen, ob sich dort Quartiere von Fledermäusen bzw. Fortpflanzungsstätten von Vögeln befinden. Der Nachweis der Überprüfung ist dem Bauantrag beizufügen. Der entsprechende Abgang ist in gleicher Zahl auf dem Grundstück oder an benachbarten Gebäuden auszugleichen und im Bauantrag darzustellen. Die Bereitstellung bzw. die Aufhängung der Nistkästen hat spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der baulichen Anlage folgenden Monaten Januar oder Februar zu erfolgen.
- Vor Eingriffen in die westliche Außenfreifläche des Flurstück-Nr. 3035/12 des Plangebiets ist das Vorhandensein von Mauereidechsen zu überprüfen. Bei Bedarf ist die fachgerechte Vergrämung der Mauereidechsen in Absprache mit der Umweltabteilung der Stadt Kehl durchzuführen.

I.10.2 Weitere Maßnahmen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu realisieren sind:

- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe zu verwenden.

I.11 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind folgende mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Flächen auf privaten Grundstücken für unterirdische Leitungen festgesetzt (jeweils Gemarkung Kehl):

Nr. im Plan + Zweck / Art	betroffene Flst.-Nr.	Art des Rechts	Erschließungsträger / Berechtigter	Art der Berechtigung**
1 Gasleitung	3035/3 3035/14 3035/22	GFL-Recht*	Energieversorger: bnNetze Gmbh, Freiburg	Betrieb / Erhalt, Erneuerung
2 Fernwärme- leitung	3035 3035/3 3035/12 3035/13 3035/14 3035/16 3035/17 3035/18 3035/19 3035/20	GFL-Recht*	Energieversorger: <i>Wärmegesellschaft Kehl GmbH & Co. KG</i>	Bau, Betrieb / Erhalt, Erneuerung
3 verdolter Kanal (Hirschgraben)	3035/12 3035/14 3035/15 3035/17 3035/22	GFL-Recht*	Entsorgung: Stadt Kehl / TDK	Betrieb / Erhalt, Erneuerung
4 Abwasser- leitung	3035 3035/3	GFL-Recht*	Entsorgung: Stadt Kehl / TDK	Betrieb / Erhalt, Erneuerung
5 Wasser- leitung	3035 3035/3 3035/14 3035/15 3035/17 3035/18 3035/19 3035/20 3035/21 3035/22	GFL-Recht*	Versorger: Stadt Kehl / TDK	Betrieb / Erhalt, Erneuerung
6 Straße / Weg	3035/3	GF-Recht*	Erschließung der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 3035/40-55 zugunsten der Allgemeinheit	Betrieb / Erhalt, Erneuerung
7 Straße / Weg	3035/3	GF-Recht*	Erschließung des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 3197/5 zugunsten der Allgemeinheit	Bau. Betrieb / Erhalt, Erneuerung

(Fortsetzung) Nr. im Plan + Zweck / Art	betroffene Flst.-Nr.	Art des Rechts	Erschließungsträger / Berechtigter	Art der Berechtigung**
8a Stromleitung (0,4 KV)	3035 3035/3 3035/12 3035/13 3035/14 3035/17 3035/18 3035/19 3035/20 3035/22	GFL-Recht*	Energieversorger: Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG	Bau, Betrieb / Erhalt, Erneuerung
8b Stromleitung (20 KV)	3035/14	GFL-Recht*	Energieversorger: Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG	Bau, Betrieb / Erhalt, Erneuerung
9 Telekommuni- kation	3035 3035/3 3035/14 3035/17 3035/18 3035/19 3035/20 3035/22	GFL-Recht*	Energieversorger: Deutsche Telekom Technik GmbH	Bau, Betrieb / Erhalt, Erneuerung
10 Beleuchtung	3035/10 3035/12 3035/13 3035/14 3035/17 3035/18 3035/19 3035/20 3035/22	GFL-Recht*	Energieversorger: Stadt Kehl / Tiefbau	Bau, Betrieb / Erhalt, Erneuerung

* GFL-Recht: Geh- / Fahr- / Leitungsrecht ** Art der Berechtigung: Bau, Betrieb / Erhalt, Erneuerung

Bauliche Maßnahmen und Änderungen von bestehenden baulichen Anlagen, sowie Pflanzungen und deren Änderungen sind mit dem jeweiligen Erschließungsträger / Berechtigten und mit dem Eigentümer des jeweiligen Grundstücks abzustimmen. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen bzw. der Nutzung beeinträchtigen oder gefährden.

I.11.1 Gasleitung (Nr. 1 im Plan)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 1,50 m Breite zur Leitungsmitte für die zuvor genannten Leitungstrassen festgesetzt.

I.11.2 Fernwärmeleitung (Nr. 2 im Plan)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 1,50 m Breite zur Leitungsmitte für die zuvor genannten Leitungstrassen festgesetzt.

I.11.3 verdolter Regenwasserkanal (Hirschgraben) (Nr. 3 im Plan)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 3,00 m Breite zur Leitungsmitte für die zuvor genannte Leitungstrasse festgesetzt.

I.11.4 Abwasserleitung (Nr. 4 im Plan)

Misch-Kanal bzw. im südl. Teil getrenntes System (SW + RW)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 2,50 m Breite zur Leitungsmitte für die zuvor genannten Leitungstrassen festgesetzt.

I.11.5 Wasserleitung (Nr. 5 im Plan)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 1,50 m Breite zur Leitungsmitte für die zuvor genannten Leitungstrassen festgesetzt.

I.11.6 Stromleitung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 0,50 m Breite zur Leitungsmitte bei Niederspannungsleitungen (0,4 KV) und jeweils 0,60 m bei 20 KV-Leitungen für die zuvor genannten Leitungstrassen festgesetzt.

I.11.7 Telekommunikationsleitung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 0,50 m Breite zur Leitungsmitte für die zuvor genannten Leitungstrassen festgesetzt.

I.12 Verbrennungsverbot luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

I.12.1 Die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Erzeugung der für die Gebäudeheizung oder -kühlung sowie die Warmwasserzeugung notwendigen Energie wird ausgeschlossen.

I.12.2 Davon abweichend ist alternativ die Verwendung von Erdgas zur Erzeugung der für die Gebäudeheizung oder -kühlung sowie die Warmwasserzeugung notwendigen Energie zulässig.

I.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

I.13.1 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. Über die in der Pflanzliste genannten Arten hinaus ist eine Beimischung weiterer Arten (nichtgebietsheimisch, jedoch standortgerecht) auf 20% der Fläche zulässig. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

I.13.2 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Standorte für anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die Bestimmung der einzelnen Standorte darf von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abweichen.

I.13.3 Die im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen (z. B. Austausch kranker Bäume) oder bei nachweisbarer Beeinträchtigung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

I.13.4 Abgängige Bäume / Teilbepflanzungen sind mit geeigneten, mehrjährigen, verholzten Pflanzen entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzliste mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe nach zu pflanzen. Ersatzpflanzungen sind vor der notwendigen Fällung vorzunehmen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

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

II.1.1 Für Hauptgebäude sind Dachformen bis 50° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Dachformen bis 25° zulässig.

II.1.2 Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen (mind. 15 cm Substratschicht). Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Heimische Arten sind zu bevorzugen.

II.1.3 Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

II.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Nebenanlagen und bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)

Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, und die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind unzulässig. Die Fassaden von Nebenanlagen in Verbindung mit Garagen / Carports sind optisch einheitlich zu gestalten.

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

II.3.1 Garagenzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zugänge, Terrassen und sonstige Pflasterflächen, wie nicht überdachte Flächen für bewegliche Abfallbehälter, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

II.3.2 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. Über die in der Pflanzliste genannten Arten hinaus ist ei-

ne Beimischung weiterer Arten (nichtgebietsheimisch, jedoch standortgerecht) auf 20% der Fläche zulässig.

Die Pflanzqualitäten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL-Richtlinien entsprechen. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

II.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Antennen und Satellitenempfangsanlagen (Parabolspiegel) sind an der Fassade nur zulässig, wenn sie von der Fassade zurückversetzt oder im Bereich von Balkonen oder Gebäuderücksprüngen angebracht werden. Auf dem Dach können diese (als Gemeinschaftsanlagen) zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Gebäude zurückversetzt werden.

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

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

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 Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr beziehen sich auf die derzeitige Bestandsbebauung.

Die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) herzustellen und zu unterhalten.

Die Ausführung der Flächen, sowie Änderungen bei Neu-, Um- und Anbauten haben im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle zu erfolgen.

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 Kennntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

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

IV.3 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms. Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen etwa zwischen 137,70 ü. NN. und ca. 138,20 ü. NN..

Die Werte für die zugrunde gelegten Grundwassermessstellen von 2000 bis 2014 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.]
135/064-6 117 NBA KEHL	133,97 (am 22.09.2003)	134,45	135,68 (am 17.07.2000)
103/064-0 GWM 3323 Kronenhof, Kehl	134,65 (am 09.05.2011)	135,09	136,12 (am 26.03.2001)
Bebauungsplangebiet	ca. 134,10 (gemittelt)	ca. 134,87 (gemittelt)	ca. 135,77 (gemittelt)

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.

IV.4 Hinweise aus dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u.a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sind aus Gründen des Hochwasserschutzes nach derzeitigem Kenntnisstand notwendig. Bauliche Anlagen sollen hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

Im Internet sind dazu auf dem umfassenden Informationsportal hochwasserbw.de/

Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:

http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile

IV.5 Baugrunduntersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IV.6 Bodenschutz / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

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.7 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchzuführen sind.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i. d. R. flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen. In den Bereichen, wo bisher keine Tiefbauarbeiten stattgefunden haben (unbebaute Grünbereiche zwischen den best. Gebäuden) wird für alle Grabarbeiten, die tiefer als 0,5 m unter der bestehenden Geländeoberkante erfolgen, eine Bauüberwachung (Baggeraufsicht) empfohlen.

Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für die freigegebenen Bereiche kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

IV.8 Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kreuzmatt" in Kehl-Stadt sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde 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 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 hingewie-

sen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

IV.9 Baumschutzmaßnahmen

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen sowie Erdarbeiten jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

Zum Erhalt festgesetzter Bestandsbäume, die sich im Umfeld von Baumaßnahmen befinden, sind zum Schutz gegen mechanische Verletzungen während der Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Der Schutzzaun muss den gesamten Wurzelbereich (d.h. Kronendurchmesser +1,5 m) umfassen.

IV.10 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.11 Grünordnungsplan

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wird der zum Bebauungsplan von 1997 erarbeitete Grünordnungsplan mit Empfehlungen zur Freiflächengestaltung im Rahmen des Gesamtkonzeptes gegenstandslos.

IV.12 Leitungsauskunft / Baumpflanzungen

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 hier genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen ist das DVGW-Regelwerkes GW 125, Stand: 02-2013 bzw. das wortgleiche Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen zu vereinbaren.

Wärmegesellschaft Kehl
GmbH & Co. KG
Herderstr. 2
77694 Kehl

bnNETZE GmbH
Tullastr. 61
79108 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom
Technik GmbH
Okenstr. 25-27
77652 Offenburg

Netze Mittelbaden GmbH
Lotzbeckstr. 45
77933 Lahr

Stadt Kehl
Tiefbau
Herderstr. 3
77694 Kehl

Technische Dienste Kehl
(TDK)
Herderstr. 2
77694 Kehl

Unitymedia BW GmbH
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

Anhang - Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
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

Wildobstbäume

Malus sylvestris / spec.	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Obstbäume - Hochstämme

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus domestica subsp. domestica	Echte Zwetschge
Pyrus communis und andere lokale Sorten	Kultur-Birne

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche, Gelber Hart-riegel, Herlitzte, Dirlitzte
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger 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

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

I Zeichnerische Festsetzungen


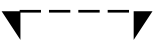



Nutzungsschablone:

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
TH max	Maximale Traufhöhe
GH max	Maximale Gebäudehöhe
H max	Maximale Höhe
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh-/Fahrradweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fahrradweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
	Gemeinbedarfsfläche: Schule / Kindertagesstätte, Jugendtreff
	Versorgungsfläche: Elektrizität / Fernwärme
	Öffentliche Grünfläche: Spielplatz / Parkanlage
	Bolzplatz
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen, -stellplätzen, Parkdeck, Nebenanlagen
	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
	Zu erhaltende Bäume
	Zu pflanzende Bäume
	Wegfallende Bäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

II Kennzeichnung

	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
---	---

III Hinweise ohne rechtliche Bindung

	Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr
	Einfahrtsbereiche für die Feuerwehr
	Versorgungsleitungen in öffentlichen Flächen
	Wegfallende Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksgrenze

Stadtteil Kehl - Kernstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kreuzmatt", 4. Änderung

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	17.12.2014
Offenlage	10.10.2016 - 11.11.2016
Satzungsbeschluss	07.12.2016
In Kraft getreten	10.12.2016

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

Kehl, 08.12.2016

gez. Vetrano

Oberbürgermeister
Vetrano

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 in Kraft getreten.

Kehl, 10.12.2016

Die Planunterlage nach dem Stand vom 18.11.2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV vom 18.12.1990

Grundlage: ALKIS, Stand: 01.06.2016
© Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lv-bw.de)

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 18.11.2016

Bearbeiter: Ab / Bk

Projekt-Nr:

Planformat: 1090x750

Stadverwaltung Kehl

Stadtplanung

Herderstraße 3, 77694 Kehl

Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verb. mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind :

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind :

- Anlagen für Verwaltungen

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

3. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der speziell dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In WA 16 sind Garagen unzulässig.

4. Maßnahmen zur Regenwasserversickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Regenwasser von Garagen- und Carportdachflächen in den Bereichen WA 1 - WA 5 sowie WA 7 - WA 13 ist über die angrenzenden Rasenflächen in den anstehenden Boden zu versickern.

5. Maßnahmen zum Grundwasser- und Bodenschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Bauen im Grundwasser ist aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes grundsätzlich nicht zulässig.

Wenn jedoch aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Private Fahr-, Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen etc. sowie öffentliche Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauart (Oberflächen und Unterbau) auszuführen (z.B. [Fugen-] Pflaster, Platten, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Die Verwendung von (wasserundurchlässigem) Asphalt ist hier unzulässig, soweit zwingende Gründe (z.B. verbindliche Fachvorschriften) dem nicht entgegenstehen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Im Bereich von Garagen, Carports und Stellplätzen sind die diesen zugeordneten, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze zu realisieren.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dachformen mit Neigungen zwischen 10° und 50° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergeben sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der Straße mittig vor dem Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der Straße mittig vor dem Gebäude bis zum höchsten Punkt des Daches.

III. Hinweise

1. Grundwasserstände und Geländehöhen

Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen etwa zwischen 137,3 und 138,3 m ü.NN.

Grundwasserstände: gemessen am Brunnen in der Wolfgrube, Technische Dienste Kehl

Historischer Höchststand (Mai 1999): 136,19 m ü.NN.

Mittleres Jahresmaximum (2001-2003): ca. 135,6 m ü.NN.

Mittlerer Grundwasserstand (2001-2003): ca. 134,9 m ü.NN.

2. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Altlasten vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Ausgrabarbeiten 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.

Vor Bebauung von belasteten Flächen ist deren Gefährdungspotential zu untersuchen und, wenn notwendig, zu beseitigen.

3. Grünordnungsplan

Der zum Bebauungsplan von 1997 erarbeitete Grünordnungsplan gibt im Rahmen eines Gesamtkonzeptes Empfehlungen zur Freiflächengestaltung. Bei der B-Plan-Änderung wird an diesem Gesamtkonzept grundsätzlich festgehalten, auch wenn im Detail einige wenige der neuen Festsetzungen davon abweichen.

Kehl-Stadt, Bebauungsplan KREUZMATT, 1. Änderung

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 19.03.2003
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 17.07.2003
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 01.10.2003
Öffentlich ausgelegen	vom 14.10.2003 bis 17.11.2003
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 17.03.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung	am 31.03.2004

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung
Ausgefertigt am 24.03.2004

Kehl-Stadt, Bebauungsplan KREUZMATT, 2. Änderung vereinfacht

Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 14.07.2004
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 20.10.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung	am 10.11.2004

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung
Ausgefertigt am 21.10.2004

I. Planungsrechtlicher Teil

1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es sind nur Hausgruppen zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

3. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nach § 12 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu) oder mit Hilfe eines Spaliers (z. B. Waldreben) zu beranken.

Vorhandene Bäume auf Privatgrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs genießen Bestandsschutz, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

II. Bauordnungsrechtlicher Teil (siehe Satzung § 4)

Für Wohngebäude und Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

III. Hinweise

1. Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

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

Kehl-Stadt, Bebauungsplan KREUZMATT, 3. Änderung

Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 21.05.2007
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat	am 25.07.2007
Öffentlich ausgelegen	vom 20.08.2007 bis 21.09.2007
Erneuter Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat	am 20.02.2008
Öffentlich ausgelegen	vom 10.03.2008 bis 26.03.2008
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 06.05.2008
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	am 20.05.2008

Für die Stadt Kehl
Die Bürgermeisterin gez. Groß-Königs

Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung
Ausgefertigt am 15.05.2008