

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit §§ 1-22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV 90	Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Durch die Tiefgarage sowie durch Nebenanlagen und Wege/Zugänge darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 bis zu einer GRZ von 0.8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GH) werden durch Planeintrag geschossweise festgesetzt und können den jeweiligen Baubereichen in der Planzeichnung entnommen werden.

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

Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Schnittpunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, inkl. der eventuellen Attikahöhe, bestimmt.

Mit geschlossenen Balkonbrüstungen darf die maximale Gebäudehöhe bis zu maximal 1,00 m überschritten werden. Im jeweiligen obersten Geschoss ist solch eine Überschreitung unzulässig.

Für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrt) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um maximal 1,00 m zulässig.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

Bauteile wie z. B. Erker, Terrassen, Balkone etc. dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.

Abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 30 m zulässig

Bei der Errichtung von zwei Gebäuden ist ein gestalterisches Zusammenbinden durch eine Wandscheibe mit Öffnung (siehe Systemansichten) bis maximal zum oberen Abschluss des zweiten Obergeschosses zulässig.

4.0 Garagen, Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind unzulässig.

Tiefgaragen sind unter Berücksichtigung der zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche innerhalb aller überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Tiefgaragen zulässig.

Nebenanlagen als Standort für Müllbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen zulässig. Der genaue Standort kann geringfügig vom im zeichnerischen Teil dargestellten Standort abweichen.

5.0 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, sofern sie mit den Pflanzgeboten vereinbar sind.

6.0 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird bei Neubauten eine Höhenlage von mindestens 15 cm über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf dabei maximal 1,15 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante der Bordeinfassung der zugeordneten Erschließungsstraße oder des zugeordneten Erschließungswegs in der der Erschließungsstraße oder dem Erschließungsweg zugewandten Mitte des Gebäudes.

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

Niederschlagswasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (z.B. Dachflächen) ist auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. Zisterne) oder zurückzuhalten (z.B. Dachbegrünung) und gedrosselt dem öffentlichen Abwassernetz zuzuleiten.

Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen (Gebäude und Tiefgarage) mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm können direkt im Untergrund versickert werden. Stellflächen (hier: Abfallsammelstelle) sind versickerungsfähig auszubilden.

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

8.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**8.1 Abbruch des Gebäudes**

Der Abbruch des Gebäudes darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivität von Fledermäusen durchgeführt werden, d.h. zwischen Anfang November und Ende Februar. Die Begleitung des Abbruchs durch eine ökologische Baubegleitung ist dann nicht notwendig. Bei einem geplanten Abbruch des bestehenden Gebäudes innerhalb der Vogelbrutzeit (01.03.) sind die Bereiche, die als Brutmöglichkeiten für Vögel dienen, vollständig entsprechend dem beigefügten Gutachten abzudecken.

Darüber hinaus müssen vor Beginn der Aktivitätszeit von Fledermäusen bis Mitte März alle Öffnungen in das Gebäude (Giebel, Türen, sämtliche Spalten) verschlossen werden, beispielsweise durch eine flächige Folie.

Nach Verschließung aller Einflug- und Nistmöglichkeiten entsprechend beigefügtem Gutachten ist die Maßnahme durch eine ökologische Fachkraft auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse der Überprüfung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.2 Reptilienschutzzaun

Um ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern, muss an den westlichen Grundstücksgrenzen entlang der Zäune in ca. einem Meter Entfernung zu geeigneten Strukturen ein Reptilienschutzzaun gestellt werden. Das Stellen des Zaunes ist von einer ökologischen Fachkraft zu begleiten. Auch die genaue Lage des Zaunes ist von der ökologischen Fachkraft vor Ort zu bestimmen, ggf. sind noch verbliebene Individuen zu vergrämen.

9.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**9.1 Dachbegrünung Gebäude**

Die Dachflächen im Plangebiet sind extensiv zu begrünen.

Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Substrats oberhalb der Drän- und Filterschicht muss mindestens 10 cm betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Empfehlungen dazu können außerdem der Pflanzliste für Dachflächen im Anhang entnommen werden.

Organische Bestandteile des verwendeten Substrats dürfen 20 % Gewichtsanteil nicht überschreiten. Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Düngung wird ausgeschlossen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden. Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigungen der Aufbauten sind so auszuführen, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

9.2 Dachbegrünung Tiefgaragen

Dachflächen von Tiefgaragendecken und Unterkellerungen sind intensiv zu begrünen. Die Stärke des Substrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht muss im Mittel 50 cm betragen. Im Bereich von Baumstandorten muss diese Stärke auf mindestens 1 m im Radius von mindestens 2,50 m um den Baumstandort erhöht werden.

9.3 Die Einhausung von Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen ist zu begrünen.

10.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Als Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Haus gegenüber (Goldscheuerstraße 11, Flurstück Nr. 379/2) für Mauersegler und Haussperling Einbaunistkästen in die Dämmung eingebaut. Der Einbau geschieht so früh wie möglich, spätestens jedoch vor Brutsaison im Jahr des Gebäudeabrisses.

Es müssen sechs Mauerseglerkästen und zwei Haussperling-Koloniekästen eingebaut werden. Anbringungsort und Ausrichtung sind von einer ökologischen Fachkraft zu begleiten. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

**planschmiede**hansert + partner mbb
architekten und stadtplanerkinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

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

1.0 **Dächer und Dachaufbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform und die zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Alternativen hierzu sind beschichtete Bleche, Aluminium oder Edelstahl.

2.0 **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Standorte für bewegliche Müllbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind unzulässig. Die Einhausung darf eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und ist entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu begrünen, ebenso sind Überdachungen von Einhausungen zu begrünen.

2.2 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.

2.3 Die nicht überbauten weiteren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich der Tiefgarage ist mindestens ein Baum mit ausreichend Erdanschluss sowie auf den un bebauten Grundstücksflächen, die nicht durch die Tiefgarage unterbaut sind, sind mindestens drei standortgerechte, heimische Bäume oder alternativ halbstämmige Obstbäume gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Siehe dazu die Standorte in der Planzeichnung.

Ebenso sind im Bereich der Tiefgarage (siehe Planzeichnung) Hecken bzw. Sträucher gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig 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 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.

3.0 **Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Hinweise

1.0 Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Satz 1 LBO i. V. m. § 21a Naturschutzgesetz)

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a Naturschutzgesetz sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.0 Bauen im Grundwasser

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.

3.0 Hochwasser

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) weisen für das Plangebiet eine Hochwassergefahr durch HQextrem aus. Das gesamte Plangebiet gilt als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)“; dies wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG gem. 78c Abs. 2 WHG unzulässig. Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten oder betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Bauliche Anlagen sollen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sind umfassende Informationen erhältlich:

- im Internet über das Informationsportal www.hochwasserbw.de,
- über die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums: https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfibel.pdf?__blob=publicationFile&v=3

- Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Das Merkblatt beinhaltet Hinweise für den Planungsträger und berücksichtigt Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes für den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

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.

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Siehe hierzu Begründung.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

4.0 Baugrunduntersuchungen

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Älterer Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

5.0 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.

6.0 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen.

7.0 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 vorliegenden Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude bekannt.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8.0 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 1. 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.

9.0 Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

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

badenovonetze Netze GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg
Deutsche Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg
Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG, Lotzbeckstraße 45, 77933 Lahr
Stadt Kehl (Tiefbau), Rathausplatz 3, 77694 Kehl
Technische Dienste Kehl (TDK), Rathausplatz 2, 77694 Kehl
Vodafone BW GmbH, Aachener Straße 746-750, 50933 Köln

11.0 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung

Begrünte Flachdächer haben klimatische, bio-ökologische, aber auch ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkungen:

- Dachbegrünungen können 50–70 % des Regenwassers zurückhalten. Ein Teil des Wassers verdunstet, der Rest fließt verzögert ab und die Kanalisation wird entlastet.
- Dachbegrünungen filtern Staub und Schadstoffe, heizen sich im Sommer weniger auf als unbegrünte Dächer und wirken so temperaturnausgleichend.
- Dachbegrünungen sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Als Trittsteinbiotope tragen sie zur innerstädtischen Biotopvernetzung bei. Durch Samenverbreitung und flugfähige Arten stehen sie mit den erdgebundenen Biotopen in Kontakt und in ständigem Austausch.
- Wenig attraktive, einsehbare Dachflächen werden durch die Dachbegrünung optisch aufgewertet. Die Auswahl an Substraten, unterschiedliche Substrathöhen und verschiedenartige Saatgutmischungen lassen Gestaltungsspielraum und ermöglichen attraktive Aspekte.

Extensive Dachbegrünungen sind durch extreme Standortbedingungen gekennzeichnet: Langeandauernde Trockenphasen, hohe Temperaturen im Sommer mit großen tageszeitlichen Temperaturschwankungen, Windbewegungen, Nährstoffarmut. Dennoch entwickelt die extensive Dachbegrünung eine artenreiche Vegetation heimischer Pflanzen, die in der Regel langsam wachsen und nur eines geringen, im Idealfall sogar keines Pflegeaufwands bedürfen.

Anforderungen an das Substrat

- Bei der Auswahl des Substrats sind bautechnische Normen und Richtlinien zu beachten, die u.a. die Statik, Kontrollzonen, Anschlusshöhen und den Brandschutz betreffen. Insbesondere bei der Anbringung spezieller Strukturelemente ist die Möglichkeit der Windverfrachtung zu bedenken.
- Das Substrat wird in der Regel in gleichmäßiger Stärke ausgebracht. Die Anhäufung von Substratmaterial in Form von kleinen Hügeln oder Wällen erhöht jedoch die Standortvielfalt und fördert die Ausbildung unterschiedlicher Vegetationsformen. An geeigneten Standorten ist die Einbringung von Intensivinseln (evtl. mit niedrigen Gehölzen) in die Extensivbegrünung möglich.
- Wenn es die Situation zulässt sind weitere Strukturelemente wünschenswert:
 - Sandlinsen (2 – 6 m²),
 - Äste (mittelstark, 4-6 m lang) als Sitzwarte für Vögel oder Wurzelstöcke (gut befestigen!),
 - Nistplatzangebote für Wildbienen (z.B. Harthölzer mit Bohrlöchern).
- Bei variierender Substrathöhe kann die Aussaat gezielt nach Substrathöhe ausgebracht werden oder als Mischung. Bei der Ausbringung als Mischung werden sich die einzelnen Arten entsprechend der Substrathöhe und ihrem Durchsetzungsvermögen etablieren.

Saatzeit: Die optimale Saatzeit ist die Zeit von Anfang März bis Mitte Mai.

Pflege: In der Regel erfolgen eine Fertigstellungspflege, eine Entwicklungspflege und dauerhaft die Unterhaltungspflege/Wartung.

Fertigstellungspflege: Es handelt sich um die Pflege der Dachbegrünung zur Erzielung der entsprechenden Flächendeckung bei Aussaat und Anspritzbegrünung (Sprossen). Evtl. ist Wässerung notwendig.

Entwicklungspflege: Es handelt sich um die Pflege der Fläche nach Abschluss der Fertigstellungspflege über einen begrenzten Zeitraum zur Förderung der Vegetation, in der Regel 1-2 Jahre.

Unterhaltungspflege/Wartung/Kontrolle: Es handelt sich um die Pflege zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes. Eine Kontrolle sollte jährlich durchgeführt werden. Extensive Dachbegrünungen sind in der Regel wenig wartungsbedürftig. Dennoch kann es durch Samenflug zu unerwünschtem Aufwuchs kommen (z.B. Gehölze, Disteln). Die unerwünschten Pflanzen sollten mit den Wurzeln entfernt werden, die Beseitigung erfolgt per Hand. Trockene Pflanzenteile (abgeblühte Stängel, Altgras) sollten ebenfalls entfernt werden, um Verfilzung und Humusanreicherung zu vermeiden

12.0 Tiefgarage

Die Tiefgaragenein/-ausfahrt sowie das zugehörige Garagentor müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

PFLANZLISTE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FLÄCHEN

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der „**AG Blühendes Kehl**“










Hinweise: Da die heimischen Bäume zunehmend mit dem Klimawandel zu kämpfen haben, wurden auch einige Arten in die Liste aufgenommen, die in Kehl nicht heimisch sind, aber nach heutigem Kenntnisstand mit den immer häufiger auftretenden, längeren Trockenperioden gut zurecht kommen und auch für heimische Insekten geeignet sind.

Weitere Infos zum Thema auf den Internetseiten des Naturschutzbundes Deutschland oder beim BUND

Pflanzen (inkl. lateinischer Bezeichnung) sind sortiert nach Blühzeitpunkt:

 Frühling  Frähsommer  Sommer  Herbst  Winter

Blumenzwiebeln und Knollen

 Winterling (<i>Eranthis cilicica</i>)	 Dahlie „Bishop of Llandaff“, und andere ungefüllte Dahlien
 Kleiner Krokus (<i>Crocus chrysanthus</i>)	 Kleines Schneeglöckchen (<i>Galanthus nivalis</i>)
 Elfen-Krokus (<i>Crocus tommasinianus</i>)	 Türkisches Schneeglöckchen (<i>Galanthus elwesii</i>)
 Blaustern (<i>Scilla sibirica</i>)	
 Schneestolz (<i>Chionodoxa luciliae</i>)	
 Zierlauch (<i>Allium var.</i>)	

Einjährige Blühpflanzen

 Vergissmeinnicht (<i>Myosotis var.</i>)	 Kapuzinerkresse (<i>Tropaeolum majus</i>)
 Ringelblume (<i>Calendula officinalis</i>)	 Prunk- und Trichterwinde (<i>Ipomoea var.</i>)
 Mohn (<i>Papaver rhoeas</i>)	 Basilikum (<i>Ocimum basilicum</i>)
 Garten-Resede (<i>Reseda odorata / Reseda var.</i>)	 Dill (<i>Anethum graveolens</i>)
 Muskatellersalbei (<i>Salvia sclarea</i>)	 Königskerze (<i>Verbascum densiflorum</i>)

Stauden für feuchte und/oder halbschattige Standorte

Schlüsselblume (<i>Primula veris</i>)	Gilbweiderich (<i>Lysimachia vulgaris</i>)
Beinwell (<i>Symphytum officinale</i> u.a.)	Salomonsiegel (<i>Polygonatum odoratum</i>)
Günsel (<i>Ajuga reptans</i>)	Bergwaldstorchschnabel (<i>Geranium nodosum</i>)
Lungenkraut (<i>Pulmonaria officinalis</i>)	Wald-Geißbart (<i>Aruncus dioica</i>)
Taubnessel (<i>Lamium</i> var.)	Aster (<i>Aster divaricatus</i>)
Waldanemone (<i>Anemone sylvestris</i>)	Veilchen (<i>Viola odorata lila</i>)

Zweijährige Blühpflanzen

Schöterich (<i>Erysimum</i> var.)	Kugeldistel (<i>Echinops ritro</i>)
Fingerhut (<i>Digitalis purpurea</i>)	Stockrose (<i>Alcea rosea</i>)
Natternkopf (<i>Echium vulgare</i>)	Mannstreu (<i>Eryngium planum</i>)
Steinklee (<i>Melilotus officinalis</i>)	sehr hohe Insektenvielfalt!
Nachtviole (<i>Hesperis matronalis</i>)	

Stauden für sonnige und eher trockene Standorte

Storchschnabel (<i>Geranium</i> var.)	Bergminze (<i>Calamintha nepeta</i>)
Einheimische Akelei (<i>Aquilegia vulgaris</i>)	Hohe Fetthenne (<i>Sedum telephium</i> Hybride ,Herbstfreude')
Blaukissen (<i>Aubrieta deltoidea</i>)	Blaunessel (<i>Agastache rugosa</i> Hybride')
Steinkraut (<i>Alyssum</i> var.)	Wiesenehrenpreis (<i>Veronica langifolia</i>)
Schleifenblume (<i>Iberis sempervirens</i>)	Kandelaber-Ehrenpreis (<i>Veronicastrum virginicum</i>)
Goldwolfsmilch (<i>Euphorbia polychroma</i>)	Teppich-Glockenblume (<i>Campanula poscharkyana</i> ,Templiner Teppich')
Glockenblumen (<i>Campanula</i> var.), polsterbildend bis hochwachsend	Wollziest (<i>Stachys byzantina</i>)
Johanniskraut (<i>Hypericum perforatum</i>)	Skabiose (<i>Scabiosa</i> var.)
Karthäusernelke (<i>Dianthus carthusianorum</i>)	Prachtscharte (<i>Liatris spicata</i>)
Moschusmalve (<i>Malva moschata</i>)	Zottiger Ziest (<i>Stachys monieri</i> ,Hummelo')
Wilde Malve (<i>Malva sylvestris</i>)	Argentinisches Eisenkraut (<i>Verbena bonariensis</i>)
Wiesensalbei (<i>Salvia pratense</i>)	Hauhechel (<i>Ononis spinosa</i>)
Gartensalbei (<i>Salvia nemorosa</i>)	Spornblume (<i>Centranthus ruber</i>)
Graublättriges Mutterkraut (<i>Tanacetum niveum</i>)	Goldgarbe (<i>Achillea filipendulina</i>)
Steppenwolfsmilch (<i>Euphorbia seguierana</i>)	Sonnenbraut (<i>Helenium</i> var.)
Purpur-Königskerze (<i>Verbascum phoenicium</i>)	Glattblattaster, Raublattaster, Kissenaster, Myrtenaster, Waldaster (<i>Aster</i> var.)
Katzenminze (<i>Nepeta faassenii</i>)	
Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i> , <i>Crispum</i> ')	
Färberkamille (<i>Anthemis tinctoria</i>)	
Tränendes Herz (<i>Lamprocapnos spectabilis</i>)	

Stadt Kehl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 31.10.2023

Textliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften (Satzung)

12 / 14

Sommer-Phlox (*Phlox paniculata* ‚Bright Eyes‘)
Goldfelberich (*Lysmia punctata*)
Roter Sonnenhut (*Echinacea purpurea*)
Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
Herbstanemone (*Anemone hepatica*)
Gelenkblume (*Physostegia virginiana*)

Weinraute (*Ruta graveolens*)
Lenzrose (*Helleborus orientalis* Hybride ‚Metallic Lady‘)
Schneeheide (*Erica carnea* ‚Showqueen‘)
Brandkraut (*Phlomis russeliana/anisodonta*)
Christrose (*Helleborus niger*)

Mehriährige Kräuter

Rosmarin (*Rosmarinum officinalis*)
Thymian (*Thymus* var.)
Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*)
Zitronenmelisse (*Melissa officinalis*)
Salbei (*Salvia officinalis*)
Lavendel (*Lavendula officinalis*)

Berglauch (*Allium montanum*)
Borretsch (*Borago officinalis*), einjährig
Fenchel (*Foeniculum vulgare*)
Schnittknoblauch (*Allium tuberosum*)
Minze (*Mentha* var.)
Ysop (*Hyssopus officinalis*)

Kleinbleibende Sträucher

Märzkirsche (*Prunus incisa*)
(z.B. ‚Kojou-no-mai‘)
Zwergberberitze (*Berberis thunbergii*)
Scharlachfuchsie (*Fuchsia magellanica*),
halbschattige Plätze
Purpurweide (*Salix purpurea*)

Scheinquitte ‚Cido‘ (*Chaenomeles*)
Blauraute (*Perovskia atriplicifolia*)
Bartblume (*Caryopteris x clandonensis*)
Strauchefeu (*Hedera hibernica*)
(z. B. ‚Arbori Compact‘)

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe (*Clematis*)
Staudenwicke (*Lathyrus latifolius*)
Geißblatt (*Lonicera* var.)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
Kletter- und Ramblerrosen (*Rosa* var.), ungefüllt
Efeu (*Hedera helix*)

Sträucher für Schnitthecken

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvestris*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Sträucher für frei wachsende Hecken und als Solitärpflanzen

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Winter-Heckenkirsche (*Lonicera purpusii*),
Insektenmagnet Ende Winter
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Großblumiger Duftsneeball
(*Viburnum carlcephalum*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*),
blüht ab Februar
Faulbaum (*Frangula alnus*),

Stadt Kehl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 31.10.2023

Textliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften (Satzung)

13 / 14

Salweide (*Salix caprea*) (z. B. ‚Mas‘)
Blasenstrauch (*Coluta arborescens*)
Felsenbirne (*Alemanchier spec.*)
Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)
Hechtrose (*Rosa glauca*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

‚Fine Line‘, für kleinere Gärten!
Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Ölweide (*Eleagnus spec.*)
Sommerflieder (*Buddleja davidii*)

Bäume (auch für kleinere Gärten)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Zierapfel (*Malus domestica*) (z. B. ‚Evereste‘)
Linde (*Tilia cordata*) (z. B. ‚Winter orange‘)
Feldahorn (*Acer campestre*) (z. B. ‚Elsrijk‘)
Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus ‚Lobel‘*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Frühe Zierkirsche (*Prunus*) (z. B. ‚Accolade‘)
Felsenbirne (*Amelanchier arborea*)
Henrys Linde (*Tilia henryana*), duftet wunderbar!
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Samthaarige Stinkesche (*Tetradium daniellii*)

Bäume (raumeinnehmend)

Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)
Eisenbaum (*Parrotia persica ‚Vanessa‘*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)
Europäische Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
Silberweide (*Salix alba*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Roteiche (*Quercus rubra*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Quercus frainetto „Trumpf“
Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Schmuck-Esche (*Fraxinus ornus*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Silberlinde (*Tilia tomentosa ‚Brabant‘*)

Obstgehölze (Sorten sind beispielhaft und vom Landratsamt empfohlen für die Ortenau)

Birne:

Gräfin von Paris (saftig, genußreif November-Januar)
Harrow Sweet (Tafelbirne, genußreif August-Oktober)
Gute Luise (Tafel-, Einmach-, Dörrbirne, genußreif
September-Oktober)

Steinobst:

Kirsche, Pfirsich, Aprikose

Apfel:

Rubinsa (Tafelapfel, genußreif September-
Dezember)
Hauxapfel (ertragreich, genußreif Oktober-März)
Roter Boskop (Tafelapfel, genußreif September)
Kohlenbacher (Most- und Wirtschaftsapfel, genußreif
November-März)
Bittenfelder (Saft- und Brennapfel, Verwertung
Oktober-März)

Stadt Kehl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 31.10.2023

Textliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften (Satzung)

14 / 14

Topfive (saftig, fest, Backpflaume, genußreif August)

Gravensteiner (Tafel- und Backapfel, genußreif
August-Oktober)

Löhrpflaume (Brennpflaume, aromatisch, genußreif
August-September)

Beeren:

Himbeeren

Brombeeren

Beerensträucher (z.B. Stachelbeere, Johannisbeere)

PFLANZEN FÜR DACH- / FASSADENBEGRÜNUNG

Die Liste ist sortiert nach alphabetischer Reihenfolge der lateinischen Bezeichnungen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Campanula rapuncloides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrjährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrjährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrjährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrjährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrjährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrjährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrjährig
<i>Onobrychis ciciifolia</i>	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrjährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrjährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrjährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrjährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrjährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen o. Sprossen	mehrjährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrjährig