

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

I.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind nur die für die Zwecke der Feuerwehr erforderlichen Anlagen zulässig.

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 bzw. der Attikahöhe bestimmt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Kamine, Signaltechnik, Aufzugsüberfahrten), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaikanlagen um 3,0 m überschritten werden.

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. 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. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung „Na“ zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie mit den Belangen der Grünordnung und der Verkehrssicherheit vereinbar sind.

I.5 Flächen für Carports und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „St“ zulässig.

Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Carports mit der Zweckbestimmung „Cap“ zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen auf öffentlichen Grundstücken zur Erschließung des Plangebiets an die Rastatter Straße und ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen festgesetzt.

I.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.7.1 Im Plangebiet sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu realisieren:

- Die Fällung des Apfelbaums auf Flurstück-Nr. 560 im Geltungsbereich des Plangebiets darf erst nach mindestens einer Frostperiode (bestehend aus drei Nächten mit Minustemperaturen) und frühestens Ende November erfolgen. Alternativ kann kurz vor der Fällung des Baumes eine Kontrolle durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler durchgeführt werden; die Freigabe zur Fällung ist nachzuweisen. Der Stamm des gefällten Apfelbaumes ist als Totholzpyramide im Geltungsbereich zu lagern.
- Vor Eingriffen in die Lebensräume der Reptilien, hier: Graben entlang der Straße, ist eine Vergrämung der Mauer- und Zauneidechsen gemäß der im Anhang beigefügten artenschutzrechtlichen Abschätzung in den Monaten März bis Mitte April oder September bis Oktober durchzuführen. Anschließend sind die Flächen (Graben entlang der Straße und zum Lehrwaldgraben) gegen das Baufeld mit einem reptiliendichten Zaun abzuschotten. Die Durchführung und die Dokumentation der Maßnahme sind nachzuweisen. Der reptiliendichte Zaun ist während der gesamten Bauzeit funktionstüchtig vorzuhalten.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden. Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen. Abstrahlungen der nächtlichen Beleuchtung von baulichen Anlagen, sowie von Frei- und Erschließungsflächen nach oben und auf Flächen außerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind unzulässig.

I.7.2 Vorgezogene CEF-Maßnahmen, inkl. Unterhaltsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Böschungflächen am Lehrwaldgraben zur Aufwertung der Lebensräume für Mauer- / Zauneidechsen und Schmetterlinge gemäß der beigefügten artenschutzrechtlichen Beurteilung wie folgt herzustellen:

- Herstellung von drei Steinriegeln mit vorgelagerten Sandlinsen für Eidechsen. Pro Riegel sind 1 m³ steinigtes Material mit Durchmesser > 10 cm in Verbindung mit 1 m³ kiesig-sandigem Material auszubringen. Zusätzlich ist pro Riegel eine Pflanzung von zwei Gehölzinseln (pro Insel 3-5 Wild-/Heckenrosen) vorzusehen. In unmittelbarer Nähe zu den Riegeln ist jeweils ein Wurzelstock pro Riegel einzubringen.
- Aufwertung der Lebensräume für Schmetterlinge durch veränderte Mahd. Der erste Schnitt erfolgt Ende Mai bis Anfang Juni, der zweite Schnitt Anfang bis Mitte September.
- Zur dauerhaften Sicherung der Grabenflächen des Lehrwaldgrabens als Lebensräume für die Tierarten (hier: brütende Vogelarten, Heuschrecken oder andere Insektenarten) hat die Mahd im Juli / August zu erfolgen.
- Die Flächen des Lehrwaldgrabens sind während Eingriffen im Plangebiet als Tabuflächen auszuweisen.

Die Gewährleistung der ökologischen Funktionalität der einzelnen Maßnahmen haben vor Eingriffen in das Plangebiet zu erfolgen und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Flächen sind entsprechend den Lebensraumansprüchen der genannten Tierarten gemäß der beigefügten artenschutzrechtlichen Beurteilung zu pflegen und zu unterhalten.

I.8 Vorkehrungen zum Schutz und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Schalldämm-Maße für Außenbauteile sind einzuhalten:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| • Wände Fahrzeughalle / Sozialgebäude | $R'_{w} \geq 45 \text{ dB}$ |
| • Dach Fahrzeughalle / Sozialgebäude | $R'_{w} \geq 35 \text{ dB}$ |
| • Fenster Sozialgebäude geschlossen | $R'_{w} \geq 35 \text{ dB}$ |

Die Feuerwehrtore der Fahrzeughalle sind mit automatischen Öffnungen mittels Fernbedienung o.ä. auszustatten.

I.9 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

I.9.1 Pflanzgebot (PFG)

Auf der im zeichnerischen Teil mit „PFG“ gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern und kleinkronigen Bäumen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen.

I.9.2 Pflanzfläche mit Einzelbäumen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Standorte für anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt. Pro Einzelbaum ist eine Pflanzfläche in einer Mindestgröße von 12,5 qm vorzusehen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bestimmung der einzelnen Standorte darf von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abweichen.

I.9.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen (mind. 15 cm Substratschicht). Die für eine Dachbegrünung zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste für Dachflächen zu entnehmen. Der Verzicht auf die Begrünung des Daches kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf dem Dach Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden.

Für den Fall der Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Solarenergie gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:

- Die Modulfläche darf maximal 25% der zu begrünenden Fläche betragen.
- Die Solarmodulreihen haben eine maximale Tiefe (senkrechte Projektion der Modulbreite) von 1 m.
- Der Neigungswinkel der Module beträgt mindestens 15° und höchstens 30°.
- Substrat und Begrünung werden vollflächig unter den Solarmodulen aufgebracht. In der Regel wird dies durch Montagewannen erreicht, bei denen das Substrat gleichzeitig durch sein Gewicht der Fixierung dient.
- Der minimale Abstand der Modulunterkante über dem Substrat beträgt 35 cm.

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

I.9.4 Pflanzlisten

Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der nachfolgenden Pflanzliste für Bäume und Sträucher zu entnehmen. Die Pflanzliste enthält heimische Arten. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Auf eine standortgerechte Gehölzpflanzung ist zu achten. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige, standortgerechte Sorte zu ersetzen.

Die Arten der anzusäenden Dachbegrünung ist der nachfolgende Pflanzliste für Dachbegrünung zu entnehmen. Weitere Anforderungen an das Substrat der extensiven Dachbegrünung siehe Punkt 0.

Pflanzliste für Bäume und Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume / Sträucher für PFG-Fläche	
Schwarzdorn	Prunus Spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildobstbäume für Pflanzflächen mit Einzelbäumen	
Holzapfel	Malus sylvestris / spec

Pflanzliste für Dachbegrünung

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

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)

Zulässige Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgeschrieben.

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

II.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassade (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Kunststoffverkleidungen sowie grelle, sehr dunkle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Außenfenster mit spiegelndem Glas sind nicht zulässig.

II.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Splittfugenpflaster) herzustellen.

Rasengittersteine und grober Schotter / Kies sind unzulässig.

II.4 Gestaltung der Flächen für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind dabei unzulässig. Überdachungen sind extensiv zu begrünen.

II.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind entlang des bestehenden Geh- und Radwegs an der Rastatter Straße zulässig, wenn gewährleistet werden kann, dass ein Mindestabstand von 0,50 m von der Hinterkante der asphaltierten Fläche des Geh- und Radwegs zur Einfriedung eingehalten wird.

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern, Stacheldraht-, Draht-, Drahtgeflecht- (auch kunststoffummantelt) und Kunststoffzäune sind unzulässig.

II.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

II.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser der nicht schädlich verunreinigten Flächen ist gedrosselt in den offenen, öffentlichen Entwässerungsgraben an der Rastatter Straße oder in den Lehrwaldgraben einzuleiten. Technisch ist dies durch eine bewirtschaftete Zisterne mit Überlauf zu realisieren. Die Zisterne ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) unter dem Hauptüberlauf (DN 100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der kontrollierten Entleerung der Zisterne nach Regenfällen. Alternativ kann die kontrollierte Entleerung der Zisterne nach Regenfällen durch eine Pumpanlage realisiert werden. Das Wasser aus der Zisterne ist für die Wasserspülungen der sanitären Anlagen (WC und Urinale) und die Reinigungsarbeiten (wie z.B. Stiefelreinigung) zu verwenden.

III. KENNZEICHNUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Das auf Straßenniveau aufgefüllte 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. Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

IV. HINWEISE

IV.1 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 Punkt III.2).

IV.2 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms. Die Höhenlage der Rastatter Straße liegt bei ca. 135,00 m ü. NN. auf Höhe des Plangebiets. Das Plangebiet selbst liegt derzeit bis ca. 1,10 m niedriger als das Straßenniveau, im vorderen Bereich bei ca. 133,90 ü. NN.

Die Werte für die zugrunde gelegten Grundwassermessstellen ab 1993 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.]
238/113-4 Ziegelhof B36	132,15 (am 18.07.2005)	133,09	134,07 (am 15.11.1999)
154/114-2 126 NBA Querbach	133,11 (am 29.09.2003)	133,61	134,35 (am 01.06.2013)
Bebauungsplangebiet	ca. 132,27 (gemittelt)	ca. 133,16 (gemittelt)	ca. 134,11 (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.3 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. Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sind nach diesem Kenntnisstand notwendig. Bauliche Anlagen sollen grundsätzlich 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.4 Baugrunduntersuchungen

Die Ersterkundung der Untergrundverhältnisse erfolgte durch das geologische Büro Hydrosond, Rheinmünster, mit Bericht vom 23.11.2015. Es wurden drei Rammborungen bis in eine Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Die ingenieurgeologisch aufgenommene Schichtenfolge des Untergrunds ist gemäß DIN 4022 und DIN 4023 beschrieben.

Aufgrund der vertikal und horizontal wechselnden Tragfähigkeiten des Untergrunds wird bei der Errichtung von Gebäuden empfohlen, den Bodenaufbau im Bereich des geplanten Baufensters in Form eines ingenieurgeologischen Gründungsgutachtens zur genauen Bemessung der Lastabtragungsflächen und der ggf. erforderlichen bautechnischen Maßnahmen erkunden zu lassen.

IV.5 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.6 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine An-

haltungspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Mitteilung des KMBD kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

IV.7 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 "Feuerwehrgerätehaus" in Kehl-Bodersweier sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude bekannt. Außerhalb des Plangebiets, angrenzend an den östlichen Graben, befindet sich die provinzialrömische Siedlung „Stein“ gem. § 2 DSchG (Archivkenn 4, lfd Nr. 4).

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) 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 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.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 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte 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 hier 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

Stadt Kehl - Tiefbau
Herderstr. 3
77694 Kehl

Technische Dienste Kehl (TDK)
Herderstraße 2
77694 Kehl

Unitymedia BW GmbH
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

IV.10 Anforderungen an das Substrat der extensiven Dachbegrünung

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.

I. Zeichnerische Festsetzungen



Nutzungsschablone:

0,6	Grundflächenzahlen
DN bis 15°	Dachneigung
GH max.	Maximale Gebäudehöhe
	Baugrenze
	Gemeindebedarfsfläche „Feuerwehr
	Erschließungsfläche: Brücke
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
	Feldweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Pflanzgebot
	Fläche für Nebenanlagen: Stellplätze, Carports, Nebenanlagen
	Zu- und Abfahrten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Einzelbaum

II. Kennzeichnung

	Umgrenzung von 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

	Wegfallende Grundstücksgrenze
	Übungsfläche am Übungsturm

Stadtteil Kehl - Bodersweier

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Feuerwehrgerätehaus"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	26.10.2015
Frühzeitige Beteiligung	05.09.2016 - 23.09.2016
Offenlage	19.12.2016 - 27.01.2017
Satzungsbeschluss	15.03.2017
In Kraft getreten	06.07.2017

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, 03.07.2017

Gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

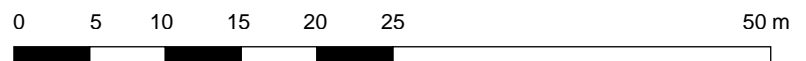
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 in Kraft getreten.

Kehl,

Die Planunterlage nach dem Stand vom 07.08.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 24.06.2014
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)

Plandaten



M. 1 : 1.500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 29.06.2017

Bearbeiter: Kf / Ab /St
Planformat: 800x297

Stadtverwaltung Kehl
Stadtplanung
Herderstraße 3, 77694 Kehl
Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de