

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

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

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1),
- nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2 Nr. 2).

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

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Abs. 2 Nr. 2),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 3),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1),
- Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4),
- Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2).

I.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3 (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

I.1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

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

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

- Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4),
- Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3).

I.1.2.2 Einschränkung ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Wohnnutzung (Abs. 2 Nr. 1) gem. § 1 Abs. 7 im Erdgeschoss nicht zulässig.

I.1.3 Allgemeines Wohngebiet – WA 4 (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 3).

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

- Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4),
- Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2 Nr. 2)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3).

I.1.4 Mischgebiete MI 1 und MI 2 (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)

I.1.4.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1),
- Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2 Nr. 2),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3),
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5).

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

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen (Abs. 2 Nr. 3),
- Schank- und Speisewirtschaften, mit Ausnahme der Betriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen (Abs. 2 Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6),
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7),
- Vergnügsstätten (Abs. 2 Nrn. 4 und 8).

I.1.4.2 Darüber hinaus ist im Mischgebiet MI 1 Wohnnutzung (Abs. 2 Nr. 1) gem. § 1 Abs. 7 im Erdgeschoss nicht zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

I.2.1.1 Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.2.1.2 Die Grundfläche von Tiefgaragen ist im Teilbereich „Gewann Schneeflären“ nördlich der André-Weckmann-Straße (Planstraße K) bei der Ermittlung der Grundfläche

gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht mitzurechnen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- I.2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, im Mischgebiet MI 1 und im Mischgebiet MI 2 wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

I.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

- I.2.2.1 Die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb in Teilbereichen festgesetzt.

- I.2.2.2 Garagengeschosse sind gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht anzurechnen.

- I.2.2.3 Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl darf in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

I.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

- I.2.4.1 Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika bestimmt, bei geneigten Dächern der Dachfirst.

- I.2.4.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Kamine), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaikanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Bei Aufzugsüberfahrten darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese mindestens um 4,0 m von der Attika zurückversetzt sind.

I.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt

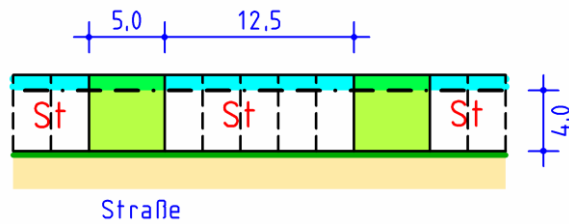
Für die abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

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

- I.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten auch unterirdisch.

In den Teilbereichen, in denen gem. Festsetzung I.6.1 für die Wohnnutzung verpflichtend Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen sind, kann im Einzelfall zugelassen werden, dass Tiefgaragen einschließlich der Zufahrten Baulinien, Baugrenzen und die Abgrenzung der Flächen für Nebenanlagen überschreiten, sofern die Festsetzung Nr. I.2.1.2 eingehalten wird und die Niederschlagsentwässerung nachgewiesen wird.

- I.4.2 Ausnahmsweise kann zum Zweck der Fassadengliederung in allen Geschossen und für insgesamt 20 % der Fassadenbreite ein Zurücktreten von Bauteilen von der Baulinie um bis zu 1 m zugelassen werden.
- I.4.3 Eine Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) und Erker ist ab dem 1. Obergeschoss auf einer Länge von bis zu 4 m um bis zu 1,5 m zulässig. Balkone und Erker dürfen miteinander kombiniert werden; die maximale Länge der Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen beträgt in diesem Fall 6,0 m. Insgesamt dürfen Balkone und Erker pro Parzelle maximal 50% der Gebäuelänge betragen. Zur Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.
- I.4.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist je Erdgeschosswohneinheit eine Terrasse mit einer maximalen Größe von 15 m² zulässig.
- I.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie mit den Belangen der Grünordnung auf den privaten und öffentlichen Grünflächen vereinbar sind.
- I.6 Stellplätze, Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- I.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nördlich der Planstraße K und Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sowie den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind (mindestens) die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung nach § 37 LBO in Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen. Dies gilt nicht für Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus nach dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsgesetz.
Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den in der Planzeichnung mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
Je Tiefgarage ist nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 5,5 m zulässig.
Notausgänge der Tiefgaragen sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren.
Die Abluftöffnungen für Tiefgaragen sind über die Dächer der jeweiligen zugeordneten Gebäude in den freien Windstrom zu führen. Umfang und Anordnung von Zulufteinrichtungen für Tiefgaragen in den Freiflächen der Baugrundstücke sind mit den Belangen der Grünordnung abzustimmen.
- I.6.2 Oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen sind einschließlich der Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den mit „St“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.
Stellplätze, die über einen öffentlichen Gehweg hinweg angefahren werden, sind so auszuführen, dass in einem Winkel von 90° von der zugehörigen Erschließungsstraße eingefahren werden kann (Senkrechtstellplätze).
Die Stellplatzflächen sind auf den straßenzugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach maximal 12,5 m für mindestens 5,0 m durch unbefestigte begrünte Flächen zu unterbrechen (siehe Skizze).



- I.6.3 Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „Ca“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die maximale Höhe von überdachten Stellplätzen darf 3,0 m nicht überschreiten.
- I.6.4 Oberirdische Garagen sind außerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 4 nicht zulässig.
- I.6.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den mit „St“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind hier innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „Ga/Ca“ gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern sie nicht näher an der zugeordneten Erschließungsstraße liegen als die Hauptnutzung. Die maximale Höhe von überdachten Stellplätzen darf 3,0 m nicht überschreiten.

I.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche, Fahrradstraße und Quartiersplatz) auf öffentlichen und privaten Grundstücken festgesetzt.

Der Quartiersplatz soll am östlichen Rand als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet sein. Das Befahren ist hier zulässig. Die Platzfläche soll auf öffentlichem und privatem Grund so angelegt werden, dass sie als attraktiver Stadtplatz mit einem einheitlichen Erscheinungsbild gestaltet ist. Sie soll flexibel für besondere Zwecke befahren und genutzt werden können und an den Platzrändern möglichst Nutzungen erhalten, die publikumswirksam sind (z.B. Außengastronomie).

I.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Standort für eine Trafostation festgesetzt.

I.9 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

I.10 Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anlagen für Abfallsammelplätze sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind dabei nur zulässig, wenn eine Hecke vorgepflanzt wird oder der Zaun intensiv berankt wird. Überdachungen sind extensiv zu begrünen. Die zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

I.11 Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

I.11.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Flächen für die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen festgesetzt. Zufahrten zu Stellplatzanlagen und, bei Einzel- und Doppelhäusern, Zufahrten zu Stellplätzen und Carports sind über diese Flächen hinweg im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn eine andere Zufahrtsmöglichkeit nicht besteht. Zuwegungen sind über diese Flächen im Einzelfall zulässig. Um die Funktionsfähigkeit der Flächen für die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern zu erhalten (hydraulische Durchgängigkeit), ist die bauliche Ausführung von Zufahrten und Zuwegungen über diese Flächen hinweg mit den Technischen Diensten Kehl (TDK) abzustimmen.

I.11.2 Das auf Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu behandeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu sind Muldenflächen in einer Größe von mindestens 13 m² je 100 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche und mit einer Einstautiefe von maximal 30 cm vorzusehen. Diese Flächen dürfen nicht von Tiefgaragen unterbaut sein. Sie sollen in das Freiflächenkonzept einbezogen werden.

Unterirdische Rigolen sind zulässig, wenn darin ausschließlich Niederschlagswässer versickert werden, die eine belebte Bodenzone von mindestens 30 cm passiert haben. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlage ist nachzuweisen.

Die Anlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen und zu betreiben.

Die Sohle der Versickerungsanlage muss mindestens auf 137,0 m üNN angelegt werden.

I.11.3 Die Versickerungsanlagen sind mit Notüberläufen auszustatten.

I.11.4 Bezüglich Unterhalt der Grundstücksentwässerungsanlagen (hier: Rinnen-Notüberlauf) gilt § 16 Abs. 1 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Stadt Kehl.

I.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Grünflächen und deren Zweckbestimmung festgesetzt.

I.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.13.1 Im südlichen Teil des verlängerten Grünzugs Klein Allmend ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Fläche festgesetzt, auf der folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu realisieren sind:

- weitgehender dauerhafter Erhalt und Schutz des Baumbestands sowie Ergänzung um heimische Baumarten und Sträucher gemäß der Pflanzliste im Anhang,
- naturnahe Umgestaltung des Laufs des Hirschgrabens
- Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen an den Bäumen.

Ergänzend dazu wird der Hirschgraben auf der gesamten innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegenden Länge naturnah umgestaltet.

- I.13.2 Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass der humose Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten getrennt gelagert werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist ein möglichst natürlicher Bodenaufbau sorgfältig wiederherzustellen.
- I.13.3 Die Beleuchtung hat durch insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu erfolgen.
- I.13.4 Zur Erhaltung des Habitatpotenzials der Zauneidechse (*Iacerta agilis*) sind entsprechende Habitatstrukturen außerhalb des Wohnsiedlungsgebiets wegen des Prädationsdruckes durch Haustiere, jedoch innerhalb des Bereichs der lokalen Population anzulegen. Diese bestehen aus drei Holzhaufen aus gespaltenem Robinienholz, die auf Gummimatten gelagert werden, um ein Durchwachsen z.B. mit Brombeeren zu vermeiden.

Die Vergrämung hat zwei Mal (Ende April bis Mitte Mai und Ende August bis Mitte September) oder nur einmal (Ende August bis Mitte September) stattzufinden. Die Baufeldräumung hat direkt (1-2 Tage) nach der Hochsommer-/Herbst-Vergrämung und damit außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

I.14 **Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

- I.14.1 Auf den mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen sind weder bauliche Anlagen, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
- I.14.2 Auf der mit einem Leitungsrecht „Regenwasser“ belasteten Fläche ist eine Rinne als Notüberlauf der für die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern im Baufeld genutzten Fläche zu bauen und dauerhaft zu erhalten. Die technischen Vorgaben (Anschlusspunkte, Abmessungen, Material etc.), die im Rahmen des Entwässerungsgesuchs mitgeteilt werden, sind zwingend einzuhalten.

I.15 **Verbrennungsverbot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

- I.15.1 Die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Erzeugung der für die Gebäudeheizung oder -kühlung sowie die Warmwasserzeugung notwendigen Energie wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.
- I.15.2 Davon abweichend ist außerhalb des in der Planzeichnung mit „Nahwärme“ gekennzeichneten Teilbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von Erdgas zur Erzeugung der für die Gebäudeheizung oder -kühlung sowie die Warmwasserzeugung notwendigen Energie zulässig.

I.16 **Bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung von Nahwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

In dem mit „Nahwärme“ gekennzeichneten Teilbereich des Bebauungsplans sind bauliche Vorrichtungen für die Nutzung des Nahwärmenetzes vorzusehen.

I.17 **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

I.17.1 Am westlichen Rand des Gebietsteils Mosrin ist in der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als von der Bebauung freizuhalten festgesetzten Fläche auf der gesamten Länge von Nord nach Süd eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5,0 m über der umgebenden Geländeoberkante zu errichten. Diese ist mit den in der Pflanzliste im Anhang enthaltenen Arten dauerhaft zu begrünen. Aus technischen Gründen können im Einzelfall andere Arten zugelassen werden.

Um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten und die weiter östlich liegenden Grundstücke uneingeschränkt bebauen zu können, werden in Teilbereichen zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. In den Bereichen, in denen durch den Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgegeben ist, sind Gebäudeöffnungen von Aufenthaltsräumen im ersten Obergeschoss nach Westen unzulässig.

Die bauliche Nutzung der nicht zwingend zweigeschossig zu bebauenden Grundstücke nördlich der Planstraße E ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis der zweigeschossig zu bebauende Teilbereich nördlich der Planstraße E zweigeschossig bebaut ist. Die bauliche Nutzung der nicht zwingend zweigeschossig zu bebauenden Grundstücke südlich der Planstraße E ist solange unzulässig, bis der zweigeschossig zu bebauende Teilbereich südlich der Planstraße E zweigeschossig bebaut ist.

I.17.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109:1989-11 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe sind auf Basis der DIN 4109:1989-11 herzustellen.

Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Anforderungen an die Außenbauteile:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109:1989-11	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w,res} in dB) nach DIN 4109:1989-11	
	Bürräume, Unterrichtsräume und ähnliches	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches
II	30	30
III	30	35
IV	35	40

I.17.3 Die Festsetzung gibt für jedes Baufenster den maximalen Lärmpegelbereich der dort am stärksten betroffenen Fassade wieder. Soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen bzw. aufgrund der Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu den Schallquellen geringere Lärmpegel gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

- I.17.4 Um einen ausreichenden Luftaustausch zu ermöglichen, sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ ggf. schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die in Aufenthaltsräumen mindestens einzuhaltenden Innenschallpegel sind der VDI-Richtlinie 2719 zu entnehmen.
- I.17.5 Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind, soweit möglich, nicht gegenüber von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen. Regenrinnen, die beim Zu- oder Abfahren überquert werden, sind lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gußeisenplatten. Garagentore sind ebenfalls lärmarm, entsprechend dem Stand der Technik auszubilden, z.B. mit Sektional- oder Schwingtor.

I.18 **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- I.18.1 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. Gebietsheimische Sorten, die nicht auf der Liste aufgeführt sind, können nach Rücksprache ebenfalls verwendet werden. Die Artenauswahl für begrünte Dach- und Fassadenflächen ist hiervon ausgenommen und richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien.

Über die in der Pflanzliste genannten Arten hinaus ist auf öffentlichen Flächen außerhalb des Grünzugs „Klein Allmend“ eine Beimischung weiterer Arten (nicht-gebietsheimisch, jedoch standortgerecht) auf 20% der Fläche zulässig. Der Anteil der Beimischung weiterer Arten auf privaten Grünflächen beträgt ebenfalls 20%.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

Gräser und krautige Pflanzen sind vom Pflanzgebot (Pflanzlisten) außer im Bereich der Dachbegrünung ausgenommen

- I.18.2 Entlang der Ihringheimer Straße und Schwimmbadstraße sind an den mit PFG 1 bezeichneten Stellen innerhalb des ersten Jahres nach Erwerb des Grundstücks Spitzahorn-Bäume (*Acer platanoides*), mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe mindestens 20cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind artengleiche Bäume mit denselben Vorgaben an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in unmittelbarer räumlicher Nähe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- I.18.3 Auf der im zeichnerischen Teil mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche sind spätestens ein Jahr nach Entfernung der Bestandsgehölze auf insgesamt 450 m² Gehölze anzupflanzen. Die verwendeten Arten sind dabei der folgenden Liste zu entnehmen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*): auch Sauerdorn
- Bocksdorn (*Lycium*)
- Echte Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Buchsbaum/Buchs (*Buxus sempervirens*)
- Eibe (*Taxus baccata*)
- Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*): auch Gewöhnliche Felsenbirne, Felsenmispel
- Feuerdorn (*Pyracantha*): immergrün
- Flieder (*Syringa*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*): schnellwachsend
- Haselnuss/Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)

- Rote/Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*): auch Hartriegel
- Kratzbeere (*Rubus caesius*): auch Bereifte Brombeere
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*): und weitere Kreuzdorn-Arten
- Rote Heckenberberitze (*Berberis thunbergii*)
- Liebesperlenstrauch (*Callicarpa bodinieri*): auch Schönfrucht
- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*): die Sorte 'Atrovirens' ist immergrün
- Mahonie (*Mahonia aquifolium*): immergrün
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Pfaffenhütchen/Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
- Bibernell-Rose (*Rosa spinosissima*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*): auch Apfel-Rose, Zaun-Rose
- Rotbuche (*Fagus silvatica*)
- Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"): auch Echter Rotdorn
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*): auch Rote Schlehe, Sandbeere, Fasanbeere
- Scheinquitte (*Chaenomeles japonica*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*): auch Schwarzdorn, Schlehdorn
- Schneeball-Arten: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*): mit büstenförmigen Blüten
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*): immergrün
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wildapfel/Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

I.18.4 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.

Die Straßenräume mit einer Breite von mindestens 10,20 m sind mit Bäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand ist dabei so zu wählen, dass er mindestens dem Kronendurchmesser im ausgewachsenen Alter entspricht.

Die Größe der Baumscheiben und die Freihaltung des Lichtraumprofils des Straßenraums sind mit der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl abzustimmen.

I.18.5 Dachflächen sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 zu mindestens 70%, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 zu mindestens 50% mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen.

Der Verzicht auf die Begrünung des Daches kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf dem Dach Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden und wenn eine Retentionsmulde auf dem Grundstück oder eine Zisterne jeweils in einer entsprechenden Größe angelegt wird.

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.

Die für eine Dachbegrünung zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste für Dachflächen im Anhang zu entnehmen.

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

- I.18.6 Garagen, Carports und weitere Nebenanlagen sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit Hilfe eines Spaliers zu beranken und mit extensiv begrüneten Flachdächern auszuführen.
- I.18.7 Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 0,6 m zu begrünen. An Baumstandorten ist ein Mindestgesamtaufbau von 0,8 m vorzusehen. Die Einhausung von Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen ist zu begrünen.
- I.18.8 Außenwände mit weniger als 10% Wandöffnungen sind zu begrünen.

I.19 **Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang sind artengleiche Bäume an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

I.20 **Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- I.20.1 Für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts eine Höhenlage von mindestens 15 cm über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 70 cm über den Bezugspunkt hinausgehen.
- 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.
- I.20.2 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante des Kellerfußbodens darf nicht unter dem mittleren Grundwasserstand von ca. 135,2 m ü. NN liegen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

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

II.1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- II.1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer festgesetzt.
- II.1.2 Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig, wenn diese den Abschluss des obersten Geschosses bilden. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.
- II.1.3 Dacheindeckungen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- II.1.4 Je Gebäude ist eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit einer maximalen Größe von 30 m² zulässig. Überdachungen, Pergolen etc. sind auf der Terrasse zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- II.1.5 Pro Gebäude ist eine vom öffentlichen Raum sichtbare Antennenanlage zulässig.
- II.1.6 Antennen und Satellitenempfangsanlagen (Parabolspiegel) können ausnahmsweise auf dem Dach (als Gemeinschaftsanlagen) zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Gebäude zurückversetzt werden.

II.2 Fassadengestaltung

- II.2.1 Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.
- II.2.2 Außenfenster mit spiegelndem Glas sind nicht zulässig.
- II.2.3 Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Gebädefassaden nicht zulässig.
- II.2.4 Technisch notwendige, an den Fassaden angebrachte Anlagen wie Kaminrohre, Regenwasserrohre etc. sind in die Gestaltung der Fassaden zu integrieren.

II.3 Gestaltung aneinander angrenzender Gebäude

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind bezüglich Dachneigung und Dachüberständen, Material und Farbgebung der Fassade und der Dacheindeckung sowie Farbgebung und Gestaltung von Fenstern und Türen anzugleichen.

II.4 Stellplätze und Tiefgaragen

- II.4.1 Je Wohnung sind auf dem dazugehörigen Baugrundstück in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 1,5 Stellplätze, in allen anderen Gebieten 1,3 Stell-

plätze für Pkw, aufgerundet auf die nächstgrößte volle Zahl, nachzuweisen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).

Für Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus nach dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsgesetz sind die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

- II.4.2 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, großfugiges Rasenpflaster, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.
- II.4.3 Ausnahmsweise kann gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 0,7 Stellplätze für Pkw, aufgerundet auf die nächstgrößte volle Zahl, reduziert werden, wenn es sich um Altenwohnungen handelt (s. Hinweis III.16).

II.5 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

- II.5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und mit vorzugsweise heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- II.5.2 Zur Begrünung sind Gebäude und Gebäudeteile, die sich unterhalb der Erdoberfläche befinden, mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m zu bedecken.

II.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- II.6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.
- II.6.2 Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen. Ihre Höhe ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30% der Gebäudelänge begrenzt. Sie sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.
- II.6.3 Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, Pylonen, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.
- II.6.4 Werbeanlagen sind in Maßstab, Größe, Form und Farbgebung an die Architektur des Gebäudes anzugleichen.

II.7 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- II.7.1 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenflächen sind ausgeschlossen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 4 sind Pflanzen gem. der beigefügten Pflanzliste als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
- II.7.2 Zwischen privaten Grundstücken sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe zulässig.
- II.7.3 Einfriedungen oberhalb der Böschungskante von Versickerungsanlagen sind auf Geländehöhe für das Niederschlagswasser durchlässig zu gestalten (Hecke, Zaun,

Mauer mit Durchlässen etc.). Einfriedungen in den Versickerungsanlagen selbst sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Durchlässigkeit für das Niederschlagswasser gegeben ist.

- II.7.4 Die Einfriedung privater Grundstücke zur in der Planzeichnung mit "Grünzug Klein Allmend" bezeichneten Fläche ist mit in Form geschnittenen Hainbuchenhecken (*Carpinus betulus*) mit einer Höhe bis 1,8 m zulässig.
- II.7.5 Zum Sichtschutz von Terrassen und Freisitzen sind Einfriedungen bis maximal 5 m Länge und 1,8 m Höhe zulässig. Sie sind aus Pflanzen herzustellen oder mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- II.7.6 Metallzäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Hecke vorgepflanzt wird oder der Zaun intensiv berankt wird. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- II.7.7 Bei Gebäuden, die aufgrund ihrer besonderen sozialen Zweckbestimmung einen Bedarf an Einfriedung des gesamten Freibereichs haben (Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderungen, Altenwohnheime etc.), sind von den Festsetzungen Nrn. II.7.1 bis II.7.6 abweichende Einfriedungen zulässig: Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum werden zugelassen. Einfriedungen auf dem privaten Grundstück oder zwischen privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,65 m zulässig. Metallzäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Hecke vorgepflanzt wird oder der Zaun intensiv berankt wird.

II.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

III. HINWEISE

III.1 Grundwasser

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände vor (Grundwassermessstellen: 144/064-7: 175 und 142/064-8: 173 NBA KEHL):

- mittlerer Grundwasserstand: 135,14 m ü. NN,
- höchste bekannte Grundwasserstände: 1999 bzw. 2013 zwischen 136,87 und 137,13 m ü. NN.

Die Geländehöhen der zukünftigen Bauflächen des Planungsgebietes liegen zur Zeit der Planaufstellung zwischen 137,0 m ü. NN und 137,5 m ü. NN. Die Höhenlage der Planstraßen liegt bei ca. 138,0 bis 138,9 m ü. NN.

Baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

III.2 Hochwasser

Das Plangebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (z.B. bei einem Dammbruch) überflutet werden.

Konkrete bauliche Vorkehrungen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt

werden. Diese können u.a. der Hochwasserschutzfibel des zuständigen Bundesministeriums entnommen werden: über die Internetpräsenz des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn ist ein kostenloser Bezug möglich. Die 2014 aktualisierte „Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg“, ist im Internet auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de veröffentlicht und enthält ebenfalls Informationen für hochwasserangepasstes Bauen.

III.3 **Grundstücksauffüllung**

Auffüllungen mit schadstoffbelastetem Material sind nicht zulässig. Auffüllungen mit zertifiziertem Recyclingmaterial sind grundsätzlich möglich.

III.4 **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.

III.5 **Bodenschutz/Altlasten**

Das Plangebiet ist im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung / Nacherhebung im Ortenaukreis" berücksichtigt worden. Altlastenverdachtsflächen wurden dabei nicht entdeckt.

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

III.6 **Militärische Altlasten**

Im Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass das Plangebiet im zweiten Weltkrieg von einzelnen Bomben getroffen sowie mit schwerer Artillerie beschossen wurde. Im gesamten Bereich muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Deshalb muss vor einer Bebauung eine Geländeüberprüfung auf Kampfmittel vorgenommen werden. Die Kartierung der Verdachtsflächen kann der Begründung entnommen werden. Anfragen zu den Verdachtsflächen sowie zu Beseitigungsmaßnahmen sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart zu stellen.

III.7 **Denkmalschutz**

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 Planbereich selbst sind jedoch keine unter Denkmalschutz stehende Gebäude vorhanden.

Südwestlich des Kreisverkehrs steht unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans der alte Wasserturm von 1904. Er repräsentiert die typi-

sche Wasserturmarchitektur um 1900, bildet eine weithin sichtbare Landmarke und wird gestalterisch in das Plangebiet integriert.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege - unverzüglich telefonisch und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

III.8 Hinweise zu den Pflanzfestsetzungen

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:500 einzureichen. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Ein Beratungsangebot für die Bauherren wird eingerichtet.

III.9 Nahwärme

In den in der Abbildung begrenzten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Anschluss der Gebäude an ein Nahwärmenetz mit Heizzentrale im nordwestlich gelegenen Stadtquartier Kreuzmatt vorgesehen. In den Grundstückskaufverträgen wird ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang begründet und über den Eintrag einer Unterlassungsdienstbarkeit in das Grundbuch dauerhaft gesichert.

III.10 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 festgesetzte 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.

III.11 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
Netzproduktion GmbH
Postfach 1140
77601 Offenburg

Elektrizitätswerk Mittelbaden AG
& Co. KG
Lotzbeckstraße 45
77933 Lahr

Kabel BW GmbH & Co. KG
Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen

Technische Dienste Kehl (TDK)
Herderstr. 2
77694 Kehl

III.12 **Artenschutz**

Im Grünzug Klein Allmend sollen zur Erhaltung der Habitatbedingungen für (geschützte) Falterarten die Futter- und Eiablagepflanzen erhalten werden und ein geeignetes Mahdregime etabliert werden. Geeignet wäre eine maximal zweischürige Mahd im Jahr, wovon die erste Mahd früh im Jahr (bis Ende Mai) und die zweite Mahd spät im Jahr (nach Ende der Eientwicklungszeit, also ab Mitte/Ende September) erfolgen soll.

III.13 **Umweltgerechtes Bauen**

Versiegelung, Boden

Unbelasteter Oberboden oder Rohboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche aufgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu lagern und wiederzuverwerten (vgl. § 202 BauGB).

Energie

Baukörper sollen kompakt gestaltet sein. Die Fassadenformen sollen den Wärmeschutz nicht verschlechtern.

Durch geeignete gestalterische und planerische Maßnahmen soll die passive Solarenergienutzung möglichst umfassend realisiert werden.

Nach Süden orientierte Dachflächen sollen für die Solarenergienutzung (Kollektor- bzw. Fotovoltaikanlagen) offengehalten werden und von technischen Dachaufbauten möglichst unverbaut bleiben.

Nach Süden orientierte Flächen eignen sich zur transparenten Wärmedämmung.

Wasser

Die Anlage von Zisternen zur Sammlung und späteren Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen.

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 temperatenausgleichend.
- 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

III.14 Niederschlagsentwässerung

Wenn aneinandergrenzende bebaubare Flächen in kleinere Einheiten unterteilt und an unterschiedliche Eigentümer verkauft werden, so ist die Duldung zur Überleitung von Regenwasser in die Kaufverträge zu übernehmen. Im Grundbuch ist bereits vor der Unterteilung in kleinere Parzellen die Grunddienstbarkeit einzutragen.

Angaben zur Lage und Höhe des Anschlusspunkts der Notüberläufe werden im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zusammen mit den Angaben zum Schmutzwasseranschluss seitens der Technischen Dienste Kehl (TDK) herausgegeben.

III.15 Abfallentsorgung

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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.

Abfallwirtschaftssatzung

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

III.16 Altenwohnungen

Unter Altenwohnungen werden im Sinne des Bebauungsplans und der VwV Stellplätze insbesondere Wohnungen verstanden, die über eine entsprechende bauliche und technische Ausgestaltung (weitgehende Barrierefreiheit in Räumen, auf Balkonen und Terrassenflächen sowie barrierefreier Aufzug, Notrufsystem, Gegensprechanlage auf niedriger Höhe etc.) verfügen und für die eine dauerhafte Beschränkung des Verkaufs bzw. der Vermietung auf bestimmte Altersgruppen im Kauf- oder Mietvertrag nachgewiesen wird.

Stadt Kehl

Der Oberbürgermeister

IV. Anhang - Pflanzliste

Bäume	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Amelanchier arborea	Felsenbirne
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus rubra	Roteiche
	Salix alba	Silberweide
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
	Tilia cordata	Winter-/Steinlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Obstbäume	Wildobstbäume	
	Malus sylvestris / spec.	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraeaster	Wildbirne
	Hochstämme	
	Malus domestica	Kultur-Apfel
	Prunus domestica	Kultur-Pflaume
	Prunus domestica subsp. Dom.	Echte Zwetschge
	Pyrus communis	Kultur-Birne
	und andere lokale Sorten	
Sträucher	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitze, Dirlitze
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (giftig)
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger 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






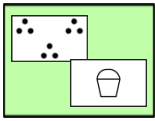
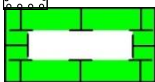



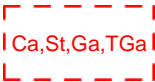
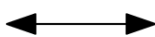


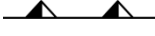






1. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz BaWü, KA 2002;
2. GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand: 11.11.2014

Anhang – Pflanzliste für Dachflächen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrjährig
<i>Campanula rapunculoides</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 deltooides</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 viciifolia</i>	Futter-Espartette	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 oder Sprossen	mehrjährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrjährig

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
II	Anzahl der Vollgeschosse
(IV)	Anzahl der Vollgeschosse zwingend
0,4	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
△ ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FD	Flachdach
GH max.	Maximale Gebäudehöhe
LPB	Lärmpegelbereich
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Quartiersplatz Fahrradstraße
	Straßenbegrenzungslinie
GFLR	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage Spielplatz
PFG 1	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Pflanzgebot
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Fläche für die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
	Standort für eine Trafostation Zu erhaltende Bäume
	Zu pflanzende Bäume
	Fläche für Nebenanlagen: Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen
	Firstrichtung
	Fläche für bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung von Nahwärme
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Mögliche Grundstücksgrenze
	Wegfallende Grundstücksgrenze

Stadtteil Kehl - Kernstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schneeflären", 1. Änderung

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	24.05.2017
Frühzeitige Beteiligung	20.09.2017 – 13.10.2017
Offenlage	20.12.2017 – 09.02.2018
Satzungsbeschluss	21.03.2018
In Kraft getreten	29.03.2018

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, 28.03.2018

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

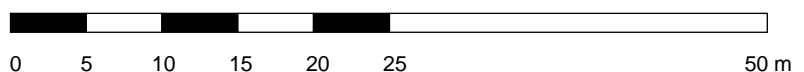
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 in Kraft getreten.

Kehl, 29.03. 2018

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 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 05.03.2018

Bearbeiter: Kf / St / Bk

Projekt-Nr:

Planformat: 900x1188

Stadtverwaltung Kehl

Stadtplanung / Umwelt

Herderstraße 3, 77694 Kehl

Fon 07851/88 4300, Fax 07851/88 4302

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