

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

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

Rechtsgrundlagen

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

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

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflegeeinrichtungen" festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind nur die für die Zwecke der Pflegeeinrichtungen bestimmte Nutzungen zulässig.

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 16 Abs. 2-6 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt und beträgt 0,4.

Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind Flächen, die innerhalb der festgesetzten Grünfläche liegen und deren anfallende Regenwässer frei im Gelände versickern, nicht mitzurechnen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl nach § 16 Abs. 2-6 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt und beträgt 1,2.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt im zeichnerischen Teil durch Eintragung einer maximal zulässigen Trauf- und / oder Gebäudehöhe bezogen auf den jeweiligen im zeichnerischen Teil markierten Bezugspunkt (Oberkante Straßenbelag an der Hinterkante Gehweg).

Die Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der obersten Schicht der Dachhaut, bei Flachdächern der Oberkante der Attika bzw. der Oberkante der Brüstung (Absturzsicherung) des Flachdachs.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Bei Flachdächern ist ein allseitig um mindestens 2,50m zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über der festgelegten Höhe baulicher Anlagen sind bis 2,5 % der senkrechten Draufsicht der Dachflächen und bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe zulässig, soweit sie mindestens 2,5 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur für Kfz zulässig.

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

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.6. Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück flächig über belebte Bodenschichten mit einer Stärke von min. 30 cm oder über zugelassene, technische Anlagen zu versickern. Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen und zu dimensionieren. Der Nachweis entsprechender Flächen bzw. Versickerungsmulden ist im Entwässerungsantrag, der im Zuge des Bauantragsverfahrens/Kenntnisgabeverfahrens erstellt werden muss, zu

erbringen. Ein Überlauf aus den Versickerungsanlagen an die Kanalisation kann mit dem Drosselabfluss von 5 l/(s*ha) angeschlossen werden. Sofern ein Rückhaltevolumen erforderlich ist, ist dieses auf dem Grundstück vorzuhalten.

Die erforderlichen Versickerungsmuldenflächen für Dachflächenwässer sind im Bereich der festgesetzten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB unzulässig.

I.7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

I.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Flachdächer sind zu mindestens 70% mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste in der Anlage zu entnehmen. Organische Bestandteile des verwendeten Substrats dürfen 20% Gewichtsanteil nicht überschreiten. Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Pflegearbeiten (regelmäßige Beseitigung von Fremdbewuchs und Langzeitdüngung) sind durchzuführen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung der Erschließungsflächen, Stellplätze, Fassadenbeleuchtung) insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen.

Als Ersatz für entfallende Bruthöhlen sind 3 Nistkästen für Höhlenbrüter an den entstehenden Gebäudefassaden anzubringen und zu unterhalten. Die Nistkästen sind nach Osten auszurichten. Die Bereitstellung bzw. die Aufhängung der Nistkästen hat spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der baulichen Anlage folgenden Monaten Januar oder Februar zu erfolgen.

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

Die im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen (z. B. Austausch kranker Bäume).

Abgängige Bäume sind mit geeigneten, gleichartigen, mehrjährig, verholzten Pflanzen entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzliste mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe nach zu pflanzen.

Bei Fällung des sog. Höhlenbaums, der sich an der Breitstraße auf Höhe des Baufensters befindet, ist der resultierende Untersuchungsumfang hinsichtlich Fledermäuse entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorprüfung anzuwenden.

I.10. Folgenutzung bei Eintritt bestimmter Umstände (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

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

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

Die max. Dachneigung (DN max.) beträgt 45°.

Darüber hinaus ist die Ausbildung eines Mansarddaches zulässig. Hierbei darf der untere, steilere Bereich auf einer Höhe von maximal 3 m mit einer Dachneigung von maximal 80° ausgebildet werden. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen hierbei nicht überschritten werden.

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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.

Pro Nutzung ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage als Fahnenmasteinrichtung zulässig. Freistehende Werbeanlagen können bis zu einer Ansichtsfläche der Fahne von max. 2 x 3 m zugelassen werden.

Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

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

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

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

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

Zusätzlich ist bei Stellplatzanlagen je 4 Stellplätze eine Pflanzfläche in Größe eines Stellplatzes innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe der Stellplatzanlage anzulegen und zu pflegen, sowie mit mind. einem standortgerechten, heimischen Baum zu bepflanzen. Der Baum ist zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten für private Grünflächen. Gebietsheimische Sorten, die nicht auf der Liste aufgeführt sind, können nach Rücksprache mit der Umwelta Abteilung der Stadt Kehl ebenfalls verwendet werden. Die Artenauswahl für begrünte Dach- und Fassadenflächen ist hiervon ausgenommen und richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen.

Bestehende Bäume, die erhalten bleiben, dürfen auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Über die in der Pflanzliste genannten Arten hinaus ist auf den Flächen eine Beimischung weiterer Arten (nicht-gebietsheimisch, jedoch standortgerecht) auf 20% der Fläche zulässig.

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

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

Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn des Erweiterungsbaus folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

III. Hinweise

III.1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Pflegeheim Sonnenhaus" in Kehl-Kork liegt ca. 400m östlich der Grundwassermessstelle 0115/114-5. Die Messstelle liegt ebenfalls innerhalb der Ortslage von Kehl-Kork und kann als maßgebend für das Plangebiet angesehen werden. Es werden die Werte ab dem Jahr 1985 herangezogen, nach Inbetriebnahme des Kulturwehrs Kehl-Strasbourg.

Grundwassermessstelle Nr. 115/114-5 – 955 A Kork 5,
Geländehöhe 138,79 ü. NN.

Die Messtelle 0115/114-5 955 A KORK 5 weist folgende Pegelstände auf:

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| niedrigster Pegelstand: | 135,97 m+NN (11.12.1989) |
| Mittlerer Pegelstand: | 136,66 m+NN |
| Höchster mittlerer Pegelstand: | 137,27 m+NN |

Die Herstellung von Dränagen zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

III.2. Hochwasserschutz und 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. Durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers ist die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Als hochwassergefährdete Gebiete sind gemäß § 72 WHG alle Flächen anzusehen, wo mit zeitlich beschränkten Überschwemmungen von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer, zu rechnen ist.

Das Plangebiet wird auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) nicht überflutet. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebiets, als auch von Teilflächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) ist nicht erforderlich.

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

Im Internet sind dazu auf dem umfassenden Informationsportal: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.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: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

III.3. Bauen im Grundwasser

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. 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. Die Erteilung der Erlaubnis steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis).

Für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

III.4. 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, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für

Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere des §4 wird hingewiesen.

III.5. Denkmalschutz / Archäologische Funde

Im Plangebiet liegen nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl keine Flächen innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

III.6. Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

III.7. Leitungsauskunft

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

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|
| bnNetze GmbH | Tullastraße 61 | 79108 Freiburg i. Br. |
| Deutsche Telekom Technik GmbH | Okenstraße 25-27 | 77652 Offenburg |
| Netze Mittelbaden GmbH | Lotzbeckstraße 45 | 77933 Lahr |
| Unitymedia BW GmbH | Postfach 102028 | 34020 Kassel |
| Technische Dienste Kehl (TDK) | Rathausplatz 2 | 77694 Kehl |
| Stadt Kehl (Tiefbau) | Rathausplatz 3 | 77694 Kehl |

(Stand: September 2018)

III.8. Hinweise zur Baudurchführung

Die bestehenden und zu erhaltenden Bäume auf dem Baugelände sind während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen. Auf das entsprechende Regelwerk¹ wird verwiesen.

¹ Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

IV. Anhang - Pflanzliste

Bäume

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn, Maßholder |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Amelanchier arborea | Felsenbirne |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Populus tremula | Zitterpappel, Espe |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus rubra | Roteiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-/Steinlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Obstbäume

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

Obstbäume - Hochstämme

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

Sträucher

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, |
| Herlitzte, Dirlitze | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gewöhnliche Hasel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Echte Hundrose |
| 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

Pflanzliste für Dachflächen

| 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> | Ackerglockenblume | 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 rubria</i> | Rotschwingel | 15-90 cm (52) | Samen | mehrfährig |
| <i>Fragaria vesca</i> | Walderdbeere | 5-20 cm (12) | Samen | mehrfährig |
| <i>Galium verum</i> | Echtes Labkraut | 30-60 cm (45) | Samen | mehrfährig |
| <i>Hiemcium auranticum</i> | Orangerotes Habichtskraut | 20-50 cm (35) | Samen | mehrfährig |
| <i>Hiemcium murorum</i> | Walddhabichtskraut | 20-60 cm (40) | Samen | mehrfährig |
| <i>Hypericum perforatum</i> | Echtes Johanniskraut | 30-60 cm (45) | Samen | mehrfährig |
| <i>Knautia arvensis</i> | Ackerwitwenblume | 30-80 cm (55) | Samen | mehrfährig |
| <i>Leucanthemum vulgare</i> | Wiesenmargerite | 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> | Futteresparsette | 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> | Wiesenrispengras | 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> | Wiesensalbei | 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/Sprossen | mehrfährig |
| <i>Teucrium scorodonia</i> | Salbei-Gamander | 30-50 cm (40) | Samen | mehrfährig |

Planzeichen

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



SO - Sondergebiet (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung "Pflegeeinrichtungen"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4

(1,2)

TH max. = 9,50m
GH max. = 9,50m

GRZ - Grundflächenzahl
GFZ - Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen:
TH - Traufhöhe in m über Bezugspunkt
GH - Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

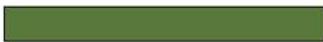
4. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



GA, Car

Fläche für Garagen und Carports

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünflächen (Parkanlage)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung



Erhalt von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze unterschiedlicher Höhenfestsetzungen



Höhenbezugspunkt

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

| | |
|-----|-------|
| SO | |
| 0,4 | (1,2) |

Geschossflächenzahl (GFZ)

Planung:

RS Ingenieure

Beratende
Ingenieure
VBI
Bauingenieurbüro

D-77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 07841/6949-0
Telefax 07841/6949-90

Stadtteil Kehl - Kork

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenhaus Krempenweg", 1. Änderung

Verfahrensdaten

| | |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (elektronisches Umlaufverfahren) | April 2020 |
| Offenlage | 19.05.2020 - 19.06.2020 |
| Satzungsbeschluss | 22.07.2020 |
| In Kraft treten | 19.08.2020 |

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

Kehl, den 06.08.2020

Oberbürgermeister
T. Vetrano

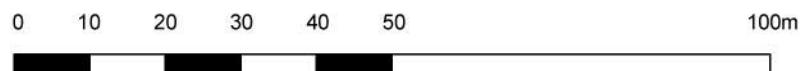
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Bau GB in Kraft getreten.

Kehl,

Die Planunterlage nach dem Stand vom 03.12.2018 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: August 2018

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 06.07.2020
Bearbeiter: RS Ingenieure, Köhler
Projekt-Nr:
Planformat: 76,5 cm x 29,7 cm

Stadtvewaltung Kehl
Stadtplanung
Herderstraße 3, 77694 Kehl
Fon 07851/88 4300, Fax 07851/88 4302
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de