

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 vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. 1 S.1548)
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S58) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GemO	§ 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 i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang IV.1) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m², davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang IV.1) als Ergänzungs- und Randsortimente
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig und

- Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang IV.1), wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (zum Begriff „deutlich untergeordnete Verkaufsfläche“ siehe Punkt III.1).

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang IV.1)
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten der Kategorien A¹ und B² gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt (siehe hierzu auch Hinweise im Anhang IV.2).

Die maximale Gebäudehöhe (GH): ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Festsetzung erfolgt unabhängig von der Dachform.

Die maximale Traufhöhe (TH): ist bezogen auf die Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdach bis zum Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdach bis zur Attikahöhe der Außenkante des Gebäudes. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist zusätzlich zu beachten, dass der Abstand zwischen der Attika und der Außenwand des Dachgeschosses in einem Verhältnis von 1:1 von der Außenkante des Gebäudes zurücktreten muss.

¹ Zur Kategorie A zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

² Zur Kategorie B zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

I.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.4. 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. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

I.5. Flächen für Garagen / Carports / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports mit der Zweckbestimmung "GA" zulässig. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Seite geöffnet sind.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke (siehe I.8).

I.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.8. Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) / Anschlussbeschränkungen Ein- und Ausfahrt zur Landstraße / Sichtfelder

Zur Landesstraße ist je Grundstück eine Erschließungsbreite von maximal 7,50 m zulässig.

In den Einmündungsbereichen zur Oberdorfstraße und zur Straße „Am Dreschschopf“ sind im zeichnerischen Teil Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt markiert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

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

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden.

I.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109:1989-11 nachzuweisen.

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

Lärmpegelbereich (LPB)	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ³ u. ä.
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Für die von der Landstraße abgewandten Gebäudeseiten darf der "Maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (ein Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

Bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern mit Fassaden in den Lärmpegelbereichen \geq III sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter, als auch Fenster mit Rollladenkästen sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

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

Die festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete, private Fläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die belastete Fläche liegt auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 161 und verläuft in Ost-West-Richtung, zwischen der internen Erschließungsstraße des Plangebiets und der Landstraße.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Leitungsrecht zum Bau, zum Betrieb und zur Erneuerung des unterirdischen Regenwasserkanals zugunsten der Stadt Kehl festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Geh- und Fahrrecht zum Bau, zum Erhalt, zur Unterhaltung und zur Erneuerung des unterirdischen Regenwasserkanals zugunsten der Stadt Kehl festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 1,50 m Breite zur Leitungsmitte für die zuvor genannte Leitungstrasse festgesetzt. Die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich unzulässig.

³

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur in einem untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

I.12. Anpflanzungen sowie Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil mit PFG gekennzeichneten Flächen sind einreihige, dichte Bepflanzungen aus Gebüsch und kleinkronigen Bäumen gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen. Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten für öffentliche und private Grünflächen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die zu erhaltenden Bäume in den mit PFG gekennzeichneten Flächen sind dem Planeintrag zu entnehmen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Freihaltung von Sichtdreiecken im Einmündungsbereich zur Straße "Am Dreschschof" im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ist mit der Stadt Kehl abzustimmen.

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)

Die zulässige Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Flachdächer bis 5° Dachneigung bei Hauptgebäuden, untergeordneten und verbindenden Bauteilen, sowie Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (mind. 15cm Substratschicht). Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Heimische Arten sind zu bevorzugen.

Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckung und Dachinstallation sind unzulässig.

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

Im **allgemeinen Wohngebiet** gelten für Werbeanlagen die Vorschriften des § 11 Abs. 4 der LBO.

Im **Mischgebiet** gelten folgende Regelungen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe 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.
- Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen, Fahnenmasten) dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Pro Nutzung ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 x 3 m zugelassen werden.
- Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist nicht zulässig.

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

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

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 bei Stellplatzanlagen ist je 8 Stellplätze eine Pflanzfläche in Größe eines Stellplatzes innerhalb 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 öffentliche und private Grünflächen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

II.4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

II.5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze werden halbe Stellplätze im Ergebnis aufgerundet.

III. Hinweise

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

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche umfassen.

Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m² Verkaufsfläche ausmachen kann.

Als Randsortiment in diesem Sinn gelten die in der Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang IV.1) jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

III.2. 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.

Die Planfläche wird nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) nicht überflutet. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebiets, als auch von Teilflächen des Plangebiets gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) wäre demzufolge 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.

Für nähere Informationen zum Thema "Hochwassergefahrenkarten" wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

III.3. Grundwasserschonbereich

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, entsprechend der Raumnutzungskarte in der Fassung vom 01.01.2013 außerhalb des regionalen Grundwasserschonbereichs.

Der Bereich ist zur Sicherung von Wasservorkommen nicht einzubeziehen.

III.4. 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 Kenntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zulegen (siehe Punkt III.4).

III.5. Grundwasserstände

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Dreschschof" in Kehl-Kork liegt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 115/114-5 (995 A KORK 5) und 121-114-2 (3463 KORK). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1950 bis 2012 bzw. 1968 bis 2012 nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt derzeit zwischen ca. 139,20 ü. NN. und ca. 140,10 ü. NN..

Die Werte für die Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundwasser- messstelle	niedrigster Grundwasserstand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]
115-114-5 995 A KORK 5	135,60 (am 04.03.1963)	136,48	137,87 (am 17.01.1955)
Bebauungsplan- gebiet	ca. 136,50 (gemittelt)	ca. 137,25 (gemittelt)	ca. 138,00 (gemittelt)
121-114-2 3463 KORK	136,48 (am 23.10.1972)	137,36	138,61 (am 28.03.1988)

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind überwiegend 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.

III.6. 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. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

III.7. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann allerdings nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

III.8. Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dreschschopf" in Kehl-Kork sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

III.9. Fläche für Aufschüttungen

Die Grundstücke sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Baufucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück aufzuschütten.

III.10. Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

III.11. 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.12. 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 unten genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

bnNETZE GmbH	Tullastraße 61	79020 Freiburg i. Br.
Deutsche Telekom	Okenstraße 25-27	77652 Offenburg
EW Mittelbaden AG & Co. KG	Lotzbeckstraße 45	77933 Lahr
Kabel BW GmbH & Co. KG	Goldenbühlstraße 15	78048 Villingen-Schwenningen
RegioDATA GmbH	Wiesenweg 4	79539 Lörrach
Technische Dienste Kehl (TDK)	Herderstr. 2	77694 Kehl
SWARCO V.S.M. GmbH	Adolf-Dambach-Straße 7	76571 Gaggenau

IV. Anlagen

- Sortimentsliste der Stadt Kehl
- Systemschnitte
- Pflanzliste

IV.1. Sortimentsliste der Stadt Kehl

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Büromaschinen (ohne Computer) • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-/ Heimtextilien, Stoffe • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Erde/ Torf • Farben, Lacke • Fahrräder und Zubehör • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen und -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • motorisierte Fahrzeuge • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel • Zubehör für motorisierte Fahrzeuge aller Art
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel^A • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör 	

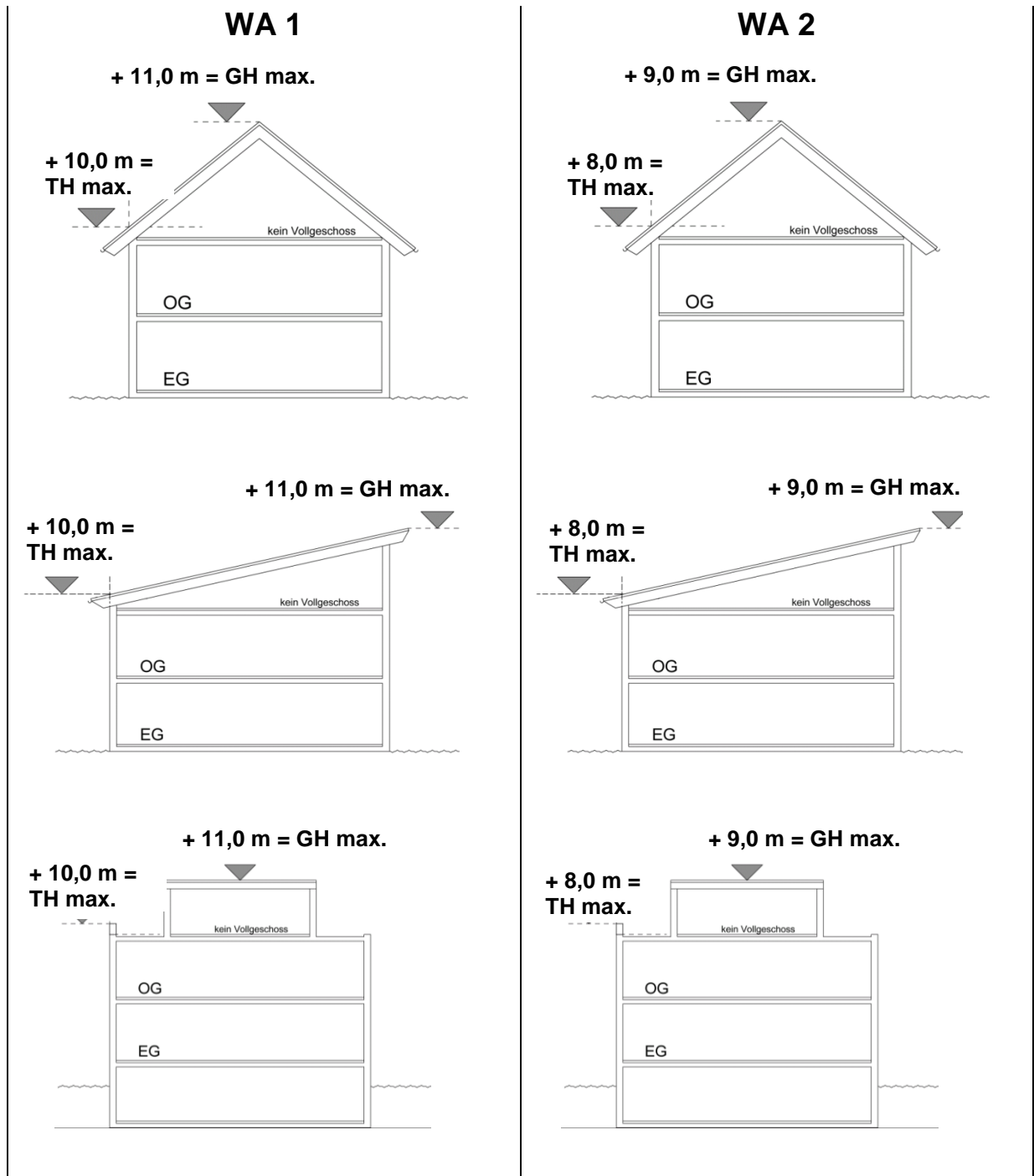
4

Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kehl, Dezember 2012

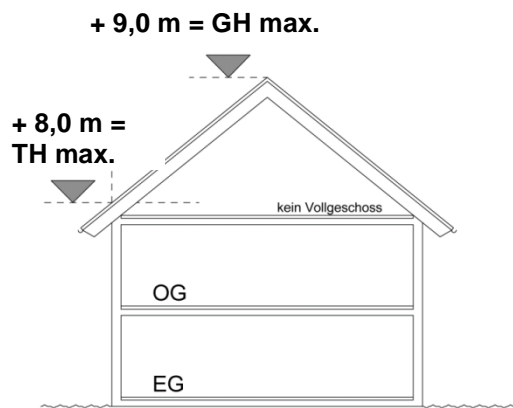
⁴ Ein Getränkemarkt ist an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinde) auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

IV.2. Hinweise zur Höhe der baulichen Anlagen

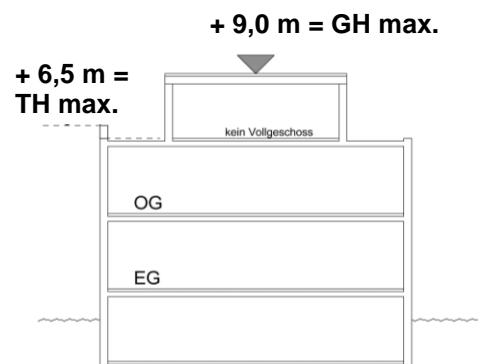
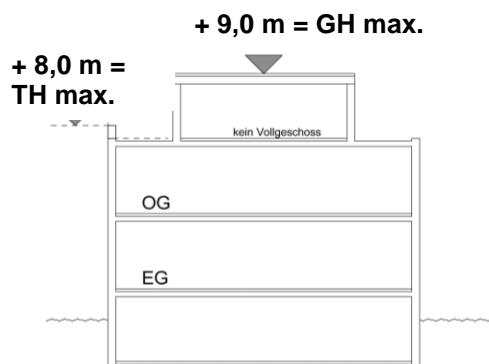
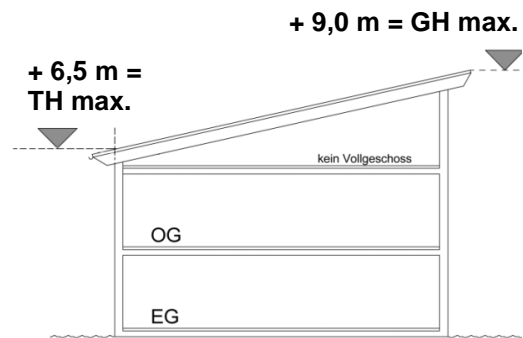
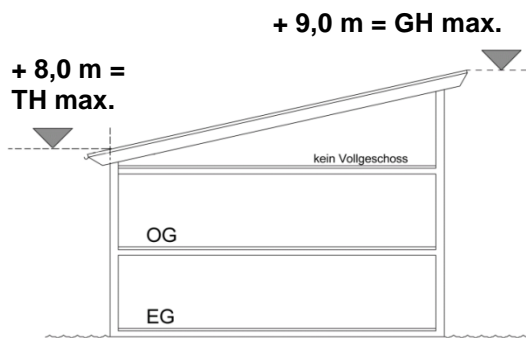
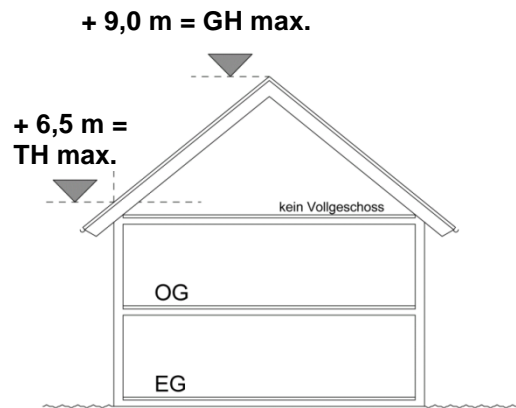
Systemschnitte Die dargestellten Systemschnitte geben eine nicht abschließende Erläuterung zur Höhe baulicher Anlagen und der Bezugspunkte für die Wohngebiete.



WA 3



WA 4



IV.3. Pflanzliste







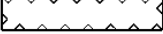
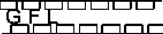


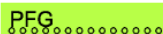




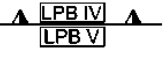
Bäume	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Amelanchier arborea	Felsenbirne
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe
	Prunus avium	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	<u>Wildobstbäume</u>
Malus sylvestris / spec.		Holzapfel
Prunus avium		Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster		Wildbirne
<u>Obstbäume - Hochstämme</u>		
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, Dirlitzte
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	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

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

WA	allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§6 BauNVO)
o	offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z.B. 0,4	Grundflächenzahl GRZ
z.B. 	Geschoßflächenzahl GFZ
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
z.B. max. 2 WE	maximale Anzahl Wohneinheiten / Gebäude
DN	zulässige Dachneigung (Mindest- / Höchstwert)
TH _{max} / GH _{max}	zulässige Traufhöhe / Gebäudehöhe (Höchstmaß)
Whs	Wohnhaus
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenverkehrsfläche - Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche von Bebauung freizuhalten (Sichtfelder)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
	Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern / Pflanzgebote
	Baum erhalten
	Baum pflanzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gemäß schalltechnischer Untersuchungen (Werner Genest und Partner, Stand: 15.03.2016)

Hinweise ohne rechtliche Bindung

-  mögliche Grundstücksgrenze
-  wegfallende Grundstücksgrenze

Stadtteil Kehl - Kork

Bebauungsplan "Am Dreschschopf"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss 23.07.2014

Offenlage 06.11.2015 - 07.12.2015
2. verkürzte Offenlage 25.04.2016 - 10.05.2016

Satzungsbeschluss 08.06.2016

In Kraft treten durch Bekanntmachung 16.06.2016

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

Oberbürgermeister
T. Vetrano

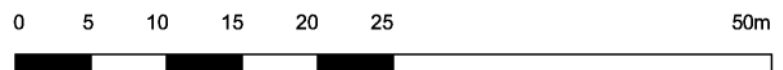
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Bau GB in Kraft getreten.

Kehl,

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

Grundlage: ALK, Stand: 2016 und
Bestandsvermessung RS Ingenieure, April 2014

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 11.05.2016

Bearbeiter: RS Ingenieure, Köhler
Projekt-Nr:
Planformat: 95,0 cm x 44,5 cm

Stadtwwaltung Kehl
Stadtplanung
Herderstraße 3, 77694 Kehl
Fon 07851/88 1331, Fax 07851/88 1329
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de