

---

**Kehl - Sundheim**

**LEPPERTSLOH**

---

**BEGRÜNDUNGEN**

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4680-03-04-00	Urplan	24.04.1982	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-03-04-01	1. Änderung	04.05.1988	In Kraft getreten
4680-03-04-02	2. Änderung	04.12.1991	In Kraft getreten
4680-03-04-03	3. Änderung	22.07.2011	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

**BPLAN „LEPPERTSLOH“ IN KEHL-SUNDHEIM, ORIGINAL**

**BPLAN „LEPPERTSLOH“ IN KEHL-SUNDHEIM, 1. ÄNDERUNG**

**BPLAN „LEPPERTSLOH“ IN KEHL-SUNDHEIM, 2. ÄNDERUNG**

**BPLAN „LEPPERTSLOH“ IN KEHL-SUNDHEIM, 3. ÄNDERUNG**

[Zurück zum  
Inhaltsverzeichnis](#)

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan "Leppertsloh" in Kehl-Sundheim

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner Sitzung am 15.10.1980 die Aufstellung des Bebauungsplans "Leppertsloh" in Kehl-Sundheim beschlossen.

Mit der Bearbeitung wurde das Stadtbauamt beauftragt.

#### 1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Wunsch nach Wohnungseigentum in möglichst direkter Nähe zur Kernstadt Kehl und somit zum Schwerpunkt des Arbeitsplatzangebotes, ist stark ausgeprägt. Dabei zeigt sich auch bei Neubaugebieten im Stadtrandbereich eine verstärkte Tendenz zu Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nachfrage nach Bauland für diese Bauformen ist dementsprechend stark. Dieser Nachfrage entspricht z.Zt. jedoch kein angemessenes Baulandangebot.

Zur Deckung dieses Bedarfes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Kehl vor allem südlich Sundheim im Bereich "Leppertsloh" und im Bereich der Ortschaft Neumühl im Bereich "Kuhmättle" Wohnbauflächen ausgewiesen. Wegen der günstigeren Verkehrslage in Bezug zur Innenstadt Kehl soll nunmehr zunächst im Bereich "Leppertsloh" durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine dem Bedarf entsprechende bauliche Nutzung gesichert werden. Die Planung kann dabei nur auf eine gewisse Verdichtung hinarbeiten, darüber jedoch die Vielfältigkeit des Angebotes in den Vordergrund stellen.

Zielsetzung ist es, in diesem Gebiet die Möglichkeit zur Schaffung von Familienheimen zu eröffnen.

#### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Durch die nordwestliche und nördliche Grenze der Willstätter Straße (Flurstück Nr. 1639), die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 3661/2 (Gemarkungsgrenze), die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 3659/33, die östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 1473/3, die östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 12/12, die westliche Grenze der Hauptstraße (Flurstück Nr. 12/9), die nordöstliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 1602/3, die nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 1592, 1593, 1594, 1589 und 1618, die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 1624, 1623/2 und 1732.

Das Plangebiet umfaßt in seinem zentralen Bereich und entlang der Bundesstraße 36 einen bereits überwiegend bebauten Ortskern und im nordöstlichen Bereich und im südöstlichen Bereich nicht bebaute Flächen, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, für die der Flächennutzungsplan jedoch die Nutzung als Wohnbauflächen ausweist.

Das Planungsgebiet befindet sich in ebenem Gelände, auf durchschnittlich ca. 138 m ü.N.N. - 138,40 ü.N.N.

Durch die Einbeziehung der bereits bestehenden Siedlungsbereiche soll der Übergang von vorhandener zu neuer Bebauung auf städtebaulich geordnete und vertretbare Weise vollzogen werden. Des Weiteren soll für den bestehenden Siedlungsbereich, für den bisher kein Bebauungsplan existiert, die Möglichkeit einer angemessenen Entwicklung eröffnet werden.

### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

In der Landesplanung ist die Stadt Kehl als Mittelzentrum eingestuft. Die Regionalplanung weist die Kernstadt einschließlich Sundheim und Neumühl als sogenannten Siedlungsbereich aus, in dem schwerpunktmäßig die zukünftigen Zuwanderungen untergebracht werden sollen. In diesem Bereich liegt das Plangebiet "Leppertsloh".

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl weist südöstlich angrenzend an den Stadtteil Sundheim, im Gewann "Leppertsloh" eine Wohnbaufläche von ca. 8 ha Größe aus. Lt. Erläuterungsbereich zum Flächennutzungsplan ist hier eine Einwohnerdichte von ca. 50 Einwohnern pro Hektar zu Grunde zu legen, was für das Gebiet zu einer Einwohnerzahl von etwa 400 führen wird. Im Bereich des bereits bestehenden älteren Ortsteiles weist der Flächennutzungsplan Mischfläche (M) aus.

Die im Flächennutzungsplan im nordöstlichen Teil angrenzend an heute bereits bestehende Bebauung ausgewiesene öffentliche Grünfläche von ca. 0,7 ha Größe wird im Bebauungsplan an dieser Stelle nicht aufgenommen, da diese Grünfläche hier als isoliert und städtebaulich nicht sinnvoll anzusehen ist. Vielmehr wird eine südlich des bestehenden heutigen Ortsrandes existierende 0,8 ha große Grünfläche mit gutem Baumbestand in den Bebauungsplan aufgenommen und um 0,8 ha erweitert. Hierin ist ein Ausgleich für die oben entfallende Grünfläche zu sehen, der an dieser Stelle städtebaulich als sinnvoller angesehen wird.

Der Bebauungsplan ist in seinen Nutzungsfestsetzungen und Gliederungen aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 5. Zu den Planungs-Inhalten

#### 5.1 Gesamtkonzeption

Hauptziel des Bebauungsplanes ist es, hochwertige Wohnbauflächen in Standortlage zu schaffen. Dabei sollen Faktoren, die die Qualität des Wohngebietes beeinträchtigen könnten, wie gebietsfremder Verkehr und von außen eindringende Emissionen möglichst ferngehalten werden.

Als übergeordnete Planungsprinzipien sind folgende Punkte zu nennen:

1. Möglichst vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Baumöglichkeiten, unter Ausklammerung des Geschosswohnungsbaues.
2. Staffelung der Dichte entsprechend der Leistungsfähigkeit des gewählten Erschließungssystems.

Wahl eines Erschließungssystems, das ortsfremden Durchgangsverkehr soweit wie möglich verhindert, die Erschließung für die Bewohner selbst in ausreichendem Maße sichert und die Voraussetzungen für eine Verkehrsberuhigung in Verbindung mit Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

4. Bewältigung des Überganges zwischen dem bestehenden Ortsteil und der neuen Bebauung.
5. Berücksichtigung wichtiger örtlicher Begebenheiten, wie z.B. vorhandene Wasser- und Grünflächen bzw. Aufnahme von bestehenden anderen landschaftlichen Strukturen.

## 5.2 Erschließung

### 5.2.1 Verkehr

Entsprechend der quasi natürlichen Gliederung des Planbereiches in 3 Teilbereiche, nämlich bestehenden Siedlungsbereich, neuen Siedlungsbereich in Norden und neuen Siedlungsbereich im Süden, ist die Erschließung so ausgerichtet, daß jeder Bereich einzeln erschlossen wird, wobei die Erschließung der neuen Bereiche den bestehenden Siedlungsbereich nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet. Die Erschließung des südlichen Siedlungsbereiches erfolgt von der Bundesstraße 36 ca. 10 m nördlich eines bereits bestehenden Feldweges; die Erschließung des nördlichen Siedlungsbereiches erfolgt von der Willstätter Straße aus durch Ausbau eines bestehenden Weges. Beide Erschließungen werden bis zu einem größeren Wendeplatz ins Gebiet geführt. Von diesem Wendeplatz aus führen Verkehrsflächen weiter in das Gebiet hinein, die zum Ausbau als im verkehrsberuhigten Sinne vorgesehen sind. Die Querschnitte der Verkehrsflächen nehmen mit abnehmender Dichte der Bebauung ab. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, daß die Festsetzungen für das Maß der Nutzung so gestaffelt sind, daß die Siedlungsdichte von außen ins Gebietsinnere abnimmt (siehe Punkt 5.6).

Der Nordbereich und der Südbereich sind durch einen Überlauf verbunden, um sicherzustellen, daß beide Bereiche nicht nur an einem Punkt angeschlossen sind, was im Störfalle zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erschließung führen würde.

Zur Anschließung des Gebietes "Leppertsloh" an ein Radwegenetz, das für den Kernstadtbereich geplant ist, sicherzustellen, ist entlang dem Lärmschutzdamm ein kombinierter Rad- und Fußweg festgesetzt.

Durch das geschilderte Verkehrssystem sollen folgende Ziele erreicht werden:

- a) Die neuen Siedlungsbereiche ausreichend leistungsfähig zu erschließen.
- b) Eine Störungsanfälligkeit weitestgehend zu vermeiden.
- c) Durch Linienführung und Gestaltung der Verkehrsflächen ortsfremden Durchgangsverkehr auszuschließen.

Das Erschließungssystem im bereits bebauten Planbereich bleibt unberührt. Die Notwendigkeit einer Veränderung des Ausbauzustandes der dort bestehenden Straßen ergibt sich aus dem Bebauungsplan nicht.

### 5.2.2 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, elektrischer Strom, Gas, Abwasser usw.) sind durch die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Trassen zur Verfügung gestellt. Der bestehende Sammelkanal im Klausmattweg ist durch die hier ausgewiesenen öffentlichen Flächen und festgesetzten Leitungsrechte ebenfalls voll gesichert und kann zum Anschluß des Gebietes herangezogen werden.

Ein Anschluß des Gebietes an das Gasversorgungsnetz ist mittelfristig möglich.

### 5.3 Gestaltung der öffentlichen Flächen

Um das Ziel der Verkehrsberuhigung zu erreichen, aber auch um zu einer Aufwertung des Gebietes durch entsprechende Gestaltung im öffentlichen Raum beizutragen, sind im Bebauungsplan die hierfür geeigneten öffentlichen Verkehrsflächen gekennzeichnet als Flächen, die im Sinne von Mischflächen besonders gestaltet werden sollen. Über Ausbau und Gestaltung dieser Flächen ist ein gesonderter Gestaltungsentwurf vor Realisierung des Ausbaues zu fertigen und dem Ausbau zugrunde zu legen. Die durch den Bebauungsplan hierfür gesicherten öffentlichen Flächen reichen für diesen Ausbau aus. Dem Gestaltungsentwurf sind die einschlägigen Richtlinien und Erlasse zugrunde zu legen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG, Rast E Punkt 6.2.3, § 42 Abs. 4 a StVO).

### 5.4 Grünflächen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl sieht eine öffentliche Grünfläche im Nordweste des Plangebietes vor. Diese wird im Bebauungsplan nicht aufgenommen, da sie an dieser Stelle städtebaulich isoliert und wenig sinnvoll erscheint. Der Bebauungsplan nimmt stattdessen in seinem zentralen Bereich örtliche Gegebenheiten auf. Hier existiert eine größere Wasserfläche mit begleitendem Grün, das sich südlich angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand in einer Grünzone mit Baumbestand fortsetzt. Diese Wasser- und Grünflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gesichert, wodurch der Übergang von bestehender zu neuer Bebauung städtebaulich befriedigend gelöst werden kann. Hiermit wird das Grünflächenangebot und das Angebot für Freizeitfunktionen für die Bewohner verbessert. Außerdem bietet dieser Grünzug eine Verbesserung des Kleinklimas.

### 5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der im Gebiet "Leppertsloh" entstehende Bedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule Kindergarten) wird entweder durch bestehende Einrichtungen im Bereich Sundheim (sowohl Schule wie Kindergarten) abgedeckt, als auch zukünftig verbessert durch Neuplanungen (ebenfalls Schule und Kindergarten) im Bereich des Bebauungsplanes "Niedereich in etwa 500 m Entfernung vom Bebauungsplangebiet "Leppertsloh". Fuß- und Radwegverbindungen aus dem Gebiet "Leppertsloh" zu diesen Einrichtungen sind entweder schon vorhanden, oder durch Planungen im Geltungsbereich des Planes "Leppertsloh" gesichert. Die Überquerung der Bundesstraße 36 ist ebenfalls durch einen Zebrastreifen an der bestehenden Grundschule Sundheim gesichert. Zur Abdeckung des Spielplatzbedarfes ist in der Grünzone zwischen bestehendem und neuem Siedlungsbereich die Einrichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Im übrigen ist auf die Nutzbarmachung der verkehrsberuhigten Bereiche, vor allem in den Platzzonen im Sinne von Spielstraßen zu verweisen. Darüberhinaus ist davon auszugehen, daß bei der offenen Bauweise im gesamten Plangebiet Kleinkinderspielplätze in den Privatgärten die Regel sein werden.

### 5.6 Art und Maß der Nutzung

Im bereits besiedelten zentralen Planungsbereich orientieren sich die Festsetzungen für Art und Maß der Nutzung am bestehenden Gebietscharakter (Mischgebiet). Allerdings herrscht hier das Wohnen vor. Nur vereinzelt bestehen in diesem Bereich Gewerbebetriebe mittelständischer Art. Durch die Festsetzungen für Art und Maß der Nutzung soll das Wohnen in diesem Bereich in angemessenem Maße weiter gestärkt werden, jedoch ist durch die Zulassung von nichtstörendem Gewerbe als Ausnahme entsprechend § 4 Abs. 3 Ziff. 2 Baunutzungsverordnung der Mischgebietscharakter insgesamt gewahrt.

In den Neubaugebieten wird ein Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Durch das bereichsweite Ausschließen einzelner Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO bzw. durch Zulassung von einzelnen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO soll die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleiben, gleichzeitig aber solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die durch Erzeugung von zusätzlichem Zielverkehr u.a. Folgeerscheinungen das Planungskonzept infrage stellen würden.

Die Festsetzungen für das Maß der Nutzung sind so gestaffelt, daß entsprechend der Erschließungslänge die Siedlungsdichte abnimmt. Dieses Konzept ist in Übereinstimmung mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung (siehe hierzu Punkt 5.2.1).

### 5.7 Bauweise

Durch die Festsetzungen zur Bauweise soll eine Vielfalt der Bautypen und Baumöglichkeiten entstehen, womit den unterschiedlichen Bauwünschen Rechnung getragen werden soll. Hierbei ist jedoch überall an die Schaffung von Familienheimen im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BBauG gedacht. Die unterschiedlichen Typen und Bauweisen sind entsprechend der zu erwartenden Dichte gestaffelt und im Gebiet verteilt. Die dichtesten Bauformen, zweigeschossige Reihenhäuser sind den am leistungsfähigsten erschlossenen Bereichen zugeordnet, es folgen 2-geschossige Doppelhäuser, anschließend freistehende eingeschossige Gebäude mit Dachausbau und letzters eingeschossige Gebäude ohne Dachausbau. Ein weiteres Kriterium der Anordnung war die Zuordnung dichter Bauweisen zur öffentlichen Grünfläche hin. Weitere Festsetzungen zur Bauweise sind auf ein Mindestmaß beschränkt. So sind Festsetzungen zur Stellung der Gebäude über die Firstrichtung auf jene Grundstücke beschränkt, wo dieses aus Ortsbildüberlegungen als unumgänglich anzusehen ist; auf Flächen wo die Stellung des Gebäudes keine entscheidende Auswirkung auf das Siedlungsbild hat, wird Wahlfreiheit über die Firstrichtung (senkrecht oder parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche) gegeben. Um an exponierten und für das Siedlungsbild wichtigen Stellen das Bauen auf stadtplanerisch wichtigen Linien zu sichern, wurde an diesen Stellen die Baufläche durch Baulinie festgesetzt; dies vor allem dort, wo längere Aneinanderreihungen durch bewußtes Versetzen von Gebäuden zu gliedern sind.

Die Festsetzungen der Sockelhöhen und der Traufpunkte sind in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Dachneigung so gewählt, daß Ausbaumöglichkeiten des Daches nur soweit entstehen, wie sie in Hinsicht auf die geplante Dichtestaffelung vertretbar sind.

Als Dachform wurde in den neuen Siedlungsbereichen Satteldach festgesetzt, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen. Im bereits bestehenden Siedlungsbereich wurden generell geneigte Dachflächen festgesetzt, um der vorhandenen Vielfalt Rechnung zu tragen. Lediglich Flachdächer wurden ausgeschlossen, da diese hier im Ortsbild als Fremdkörper wirken würden. Außenantennen sind unzulässig.

Das Ausschließen von Überdachantennen (gemäß § 111 Abs. 1 Ziff. 3 LBO) ist Rechtsvorsatz für den Anschluß des ganzen Gebietes an eine zentrale Antennenanlage und Kabelanschluß möglichst aller Gebäude.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes war es aus technischen Gründen noch nicht möglich, einen Standort für eine Gemeinschaftsantennenanlage festzusetzen. Nach Abschluß aller erforderlichen Messungen wird vom Fernmeldeamt Offenburg in Verbindung mit dem Stadtbauamt Kehl ein entsprechender Standort auf einer öffentlichen Fläche festgelegt.

### 5.8 Emissionsschutz

Um das Planungsziel eines hochwertigen Wohngebietes zu erreichen, muß dem Emissionsschutz besonders Rechnung getragen werden. Dies gilt vor allem gegenüber den Verkehrsemissionen, die von der Ringstraße -die das Gebiet im Osten begrenzt- ausgehen. Der hier bereits existierende ehemalige Hochwasserdamm der Schutter wird hier zum Zweck der Schallabschirmung herangezogen und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in seinem Bestand gesichert. Er muß im Süden um ca. 130 m verlängert werden, damit die Schalleinstrahlung auch von Südosten verhindert werden kann. Der Nachweis, daß durch diese Schutzmaßnahme ein ausreichender Schallschutz für das Wohngebiet erreicht werden kann, ist auf der Basis der DIN 18 005 (siehe Anlage) geführt. Um die notwendige Schallpegelminderung zu erhalten, ist eine Gesamtkronenhöhe für die Lärmschutzmaßnahmen von ca. 12,50 m ü. N.M. erforderlich. Damit eine befriedigende Gestaltung des Damms erreicht wird, kann die Erhöhung auch bereichsweise durch Mauern oder Terrassierungen erfolgen, ebenso sollte der Damm gezielt eingegrünt werden.

5.9 Höhenlage des Gebietes

Eine Aufschüttung der Gebiete A, B, C auf ca. 138,60 m ü.N.N. - 138,90 m ü.N.N. ist erforderlich (siehe Festsetzung Pkt. 5).

Die derzeitige Geländehöhe beträgt ca. 138,60 m ü.N.N. - 138,40 m ü.N.N.

5.10 Durchführung der Realisierung

Die Realisierung bezüglich der neu zu erschließenden Wohngebiete soll in mindestens 2 Abschnitten erfolgen. Der erste Abschnitt liegt dabei im südlichen Bereich und umfaßt die gesamten Wohnbauflächen südlich der öffentlichen Grünzone. Diese Flächen sind Eigentum der Stadt und werden nach Bau der Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung privatisiert. Der zweite Realisierungsabschnitt wird die Siedlungsflächen im nordöstlichen Teil des Planbereiches umfassen. Hier überwiegt heute privater Grundbesitz. Es ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens notwendig.

Für die Realisierung der Planungen werden in den Haushalten ab 1982 bis 1986 die jährlich erforderlichen Summen im Haushalt der Stadt Kehl eingestellt.

5.11 Flächenübersicht

<u>Gesamtgröße des Geltungsbereichs</u>			<u>Gesamt</u>	ca.	<u>23,0 ha</u>
Bebaute Fläche				ca.	7,2 ha
Neubauffläche	Nord	ca. 3,1 ha			
	Süd	<u>ca. 4,9 ha</u>		ca.	8,0 ha
Grünfläche	vorhanden	ca. 0,8 ha			
	neu	<u>ca. 0,8 ha</u>		ca.	1,6 ha
-----					
Verkehrsflächen	vorhanden			ca.	4,3 ha
Verkehrsflächen	geplant Nord	ca. 0,9 ha			
	Süd	<u>ca. 1,0 ha</u>		ca.	1,9 ha

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen betragen:

Reihenhäuser	ca.	200	300 qm
Doppelhäuser	ca.	430	550 qm
Einzelstehende Häuser	ca.	580	750 qm

Gesamt: 141 Häuser  
ca. 160 Wohneinheiten  
ca. 480 Einwohner

## 5.12 Kostenschätzung

Die überschlägige Kostenschätzung für die Erschließungsmaßnahmen im ganzen Bebauungsplanbereich ergeben:

	1. Abschnitt	2. Abschnitt	Gesamt
1. Grunderwerb	ca. 180.000.-	ca. 200.000.-	ca. 380.000.-
2. Straßenbau	ca. 1.000.000.-	ca. 1.000.000.-	ca. 2.000.000.-
3. Kanalisation	ca. 415.000.-	ca. 320.000.-	ca. 735.000.-
4. Straßenbeleuchtung	ca. 50.000.-	ca. 50.000.-	ca. 100.000.-
5. Wasserversorgung	ca. 160.000.-	ca. 170.000.-	ca. 330.000.-
6. Schallschutzmaßnahmen (Verbesserungsmaßnahmen am Damm)	ca. 70.000.-	ca. 25.000.-	ca. 95.000.-
7. Grüngestaltung incl. Spielplatz	ca. 150.000.-	ca. 75.000.-	ca. 225.000.-
<hr/>			
	ca. 2.025.000.-	ca. 1.840.000.-	ca. 3.865.000.-

=====



# Anlage zur Begründung des Bebauungsplans "Leppertsich" in Kehl-Sundheim

## Emissionsschutz

Grundlage für die Berechnung ist die Verkehrszählung vom 26.10.1979. Hier wurden in einem 4-Stundenzeitraum 925 KFZ in beiden Richtungen gezählt.

Die absolute Abendspitzenstunde ist ermittelt worden, indem die Anzahl der KFZ durch 3 dividiert wurde.

Es sind somit ca. 310 KFZ/h (absolute Abendspitzenstunde).

Für 1995 werden lt. Gesamtverkehrsplan 620 KFZ/h (absolute Abendspitzenstunde) erwartet.

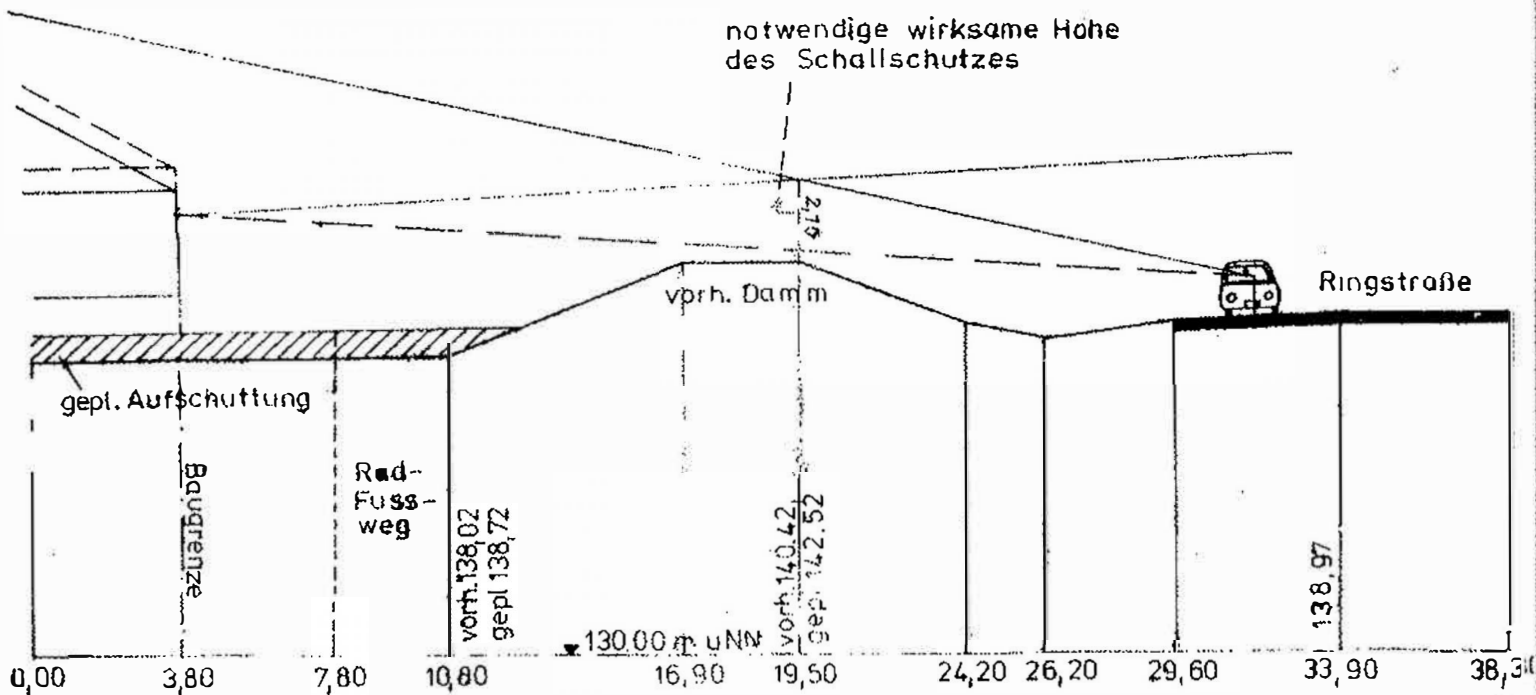
Unter Zugrundelegung der DIN 18005 liegt der äquivalente Dauerschallpegel in 25 m Abstand von der Mittelachse der Ringstraße in den absoluten Abendspitzenstunden bei 56 dB (A).

Ein LKW-Anteil von ca. 20 % verstärkt den Lärm um 2 dB (A).

## Planungsrichtpegel für das Gebiet:

Tag	55 dB (A)
Nacht	40 dB (A)

Durch die Verbesserung der Schallschutzwirkung des vorhandenen Damms wird eine Schallpegelminderung durch Schattenbildung von ca. 15 dB (A) erreicht. Dies ist auch bei den zu erwartenden Verkehrsmengen für das Jahr 1995 ausreichend.



### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "L E P P E R T S L O H" 1. Änderung

Der Bebauungsplan "Leppertsloh" ist seit dem 24. 4. 1982 rechtskräftig. Der südliche Teil des Baugebiets wurde ab 1982 zügig erschlossen und bebaut. Die Verkehrserschließung erfolgte auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten besonderen Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsflächen. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan vor, die Klausmattstraße als Hauptzufahrt zum Baugebiet, ausgehend von der B 36, auf einer Länge von ca. 150 m im herkömmlichen Straßenausbau (Trennung von Fahrbahn und Gehwegen) auszubauen und die dann folgenden öffentlichen Verkehrsflächen im verkehrsberuhigten Ausbau (Mischflächen) zu gestalten.

Diese Erschließungskonzeption ist abgestimmt auf die im Baugebiet gestaffelte Siedlungsdichte, die mit zunehmender Entfernung von der B 36 abnimmt.

Im Laufe des Jahres 1986 wurde im Ausbau der öffentlichen Flächen der östliche Bereich des Baugebiets in westlicher Richtung bis etwa zum Grundstück Klausmattstr. Nr. 58 im verkehrsberuhigten Ausbau fertiggestellt.

Es sind somit noch auszubauen:

- die Klausmattstraße von der B 36 bis zu o.g. Grundstück
- die von diesem Abschnitt der Klausmattstraße abzweigenden Stichstraßen bzw. Wegen

Der Endausbau dieser Flächen sollte erst dann vorgenommen werden, wenn die privaten Baumaßnahmen in der Hauptsache abgeschlossen sind. Z. Zt. ist absehbar, daß ein weiterer Abschnitt, nämlich vom jetzigen Ausbaubereich bis zur ersten (in nördlicher Richtung abzweigenden) Stichstraße im Jahre 1988 fertiggestellt werden könnte.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 1.7.1987 beschlossen, den Bebauungsplan "Leppertsloh" zwecks Ausdehnung der verkehrsberuhigt als Mischfläche auszubauenden öffentlichen Verkehrsflächen zu ändern. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus beigefügtem Lageplan ersichtlich.

Die angestrebte Lösung bringt eine Verlängerung der verkehrsberuhigt auszubauenden Strecke um ca. 50 m. Das ursprüngliche Erschließungskonzept bleibt im Grundsatz bewahrt, wenngleich sich die verkehrsberuhigte Gesamtstrecke auf über 400 m ausdehnt.

Durch die beabsichtigte Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche wird die fußläufige Erreichbarkeit der Grün- und Spielzone am Steinlöchel z.B. für Kinder verbessert. Außerdem können im noch auszubauenden Abschnitt der Klausmattstraße mehr öffentliche Stellplätze als im herkömmlichen Straßenausbau errichtet werden.

Die Realisierung soll nach Abschluß der privaten Baumaßnahmen in diesem Bereich erfolgen. Dies ist voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 1988 möglich.

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan "Leppertsloh", 2. Änderung

Der Bebauungsplan "Leppertsloh" ist seit dem 24.04.1982 rechtskräftig. Der südliche Teil des Baugebiets wurde ab 1982 zügig erschlossen und bebaut. Im nördlichen Teil des Baugebiets ist eine Teilerschließung jetzt angelaufen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1981 war ursprünglich daran gedacht den Gewässerzufluß zum Steinlöchel zu verlegen. Teilweise ist dies geschehen, jedoch verläuft das Gewässer heute noch über den neu gebildeten Bauplatz Flst.Nr. 4232. Auch hier sollte das Gewässer ursprünglich aus dem Bereich des Bauplatzes heraus verlegt werden. Nachdem jedoch die Verlegung des Gewässers nicht mehr durchgeführt und auch der das Gewässer begleitende Baumbestand erhalten werden soll, ist eine befriedigende Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 4232 nicht mehr möglich.

Ausgangsgrundlage der Änderung des Bebauungsplans ist, daß nicht nur das Gewässer, sondern ab Gewässerrand auch ein 5 m-Streifen mit Bepflanzung, überwiegend mehrtriebige Weidenbäume, in städtischem Eigentum verbleiben (ca. 160 m<sup>2</sup>). Zum Ausgleich wird auf der Südseite von Flst.Nr. 4232 ca. 90 m<sup>2</sup> bisher ausgewiesene öffentliche Grünfläche, sowie westlich von Flst.Nr. 4230 ca. 30 m<sup>2</sup> (bis an den Rad- und Fußweg) der privaten Baufläche zugeschlagen.

Dementsprechend ist auch eine Verschiebung der Baugrenze um 3 m zur Höllstraße und 6 m nach Süden vorzunehmen, um eine einigermaßen sinnvolle Bebauung und Ausnutzung des Baugrundstücks Flst.Nr. 4232 zu ermöglichen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Umschichtung nicht tangiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Leppertsloh" wie z.B. Art der Nutzung, Bauweise, Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot) werden von der 2. Änderung nicht berührt. Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist möglich.

# Bebauungsplan "Leppertsloh" in Kehl-Sundheim, 3. Änderung

im beschleunigten Verfahren  
nach § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG



---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A</b>	<b>Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung</b>	<b>1</b>
1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung	1
2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
<b>B</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen</b>	<b>2</b>
1	Regionalplanung	2
2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4	Altlasten	6
5	Militärische Altlastenerkundung	6
6	Feinstaub (PM 10)	7
7	Stickstoffdioxide (NO <sub>2</sub> )	7
<b>C</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
<b>D</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung	8
3	Bauweise	8
4	Überbaubaren Grundstücksflächen	8
5	Stellung der baulichen Anlagen	9
6	Flächen für Garagen und Stellplätze	9
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8	Fläche mit Leitungsrechten	9
9	Hochwassergefährdetes Gebiet	9
<b>E</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
1	Dachform und Dachneigung	10
2	Gestaltung der Freiflächen	10
3	Niederspannungsfreileitungen	10
<b>F</b>	<b>Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>G</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>
<b>H</b>	<b>Eingriff in Natur und Landschaft</b>	<b>11</b>

## **Abbildungen**

Abb. 1	Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan	3
Abb. 2	Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan	4
Abb. 3	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Leppertsloh"	5
Abb. 4	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Leppertsloh"	6

## **A Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

### **1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Im Ortsteil Sundheim besteht Wohnungsbedarf, der durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB nicht befriedet werden kann. Weitere kurzfristig realisierbare Flächen sind in diesem Ortsteil derzeit nicht vorhanden. Der Ortsteil ist als Siedlungsbereich innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

Im räumlichen Geltungsbereich des seit 24.04.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan "Leppertsloh" befinden sich zwei planungsrechtlich nicht überbaubare Grundstücke, die einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden sollen. Auf dem Flurstück 1634/3 sind bauliche Anlagen innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig und auf dem Flurstück 4216 sind bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig. Für die Bebauung der beiden Flurstücke ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans können der Flächenverbrauch im Außenbereich eingeschränkt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil die Änderung des Bebauungsplans den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Die in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7512- 401 Rheinniederung Nonnenweier - Kehl" und das FFH-Gebiet „7512341 Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl" befindet sich östlich des Rheins. Östlich und südlich des Stadtgebietes liegt das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7513- 441 Kinzig-Schutter-Niederung" sowie das FFH-Gebiet „7513341 Untere Schutter und Unditz“. Die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

### **2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebiets geschaffen.



## **B Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

### **1 Regionalplanung**

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Der Ortsteil Sundheim ist im Regionalplan als Ort als Siedlungsbereich (SB) innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Siedlungsbereiche sind die Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll. Die Siedlungstätigkeit soll über die Eigenentwicklung hinausgehen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

### **2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Das Flurstück 1634/3 ist als Wohnbaufläche und das Flurstück 4216 als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauungsplanänderung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Bebauungsplans fügt sich in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans ein. Der Flächennutzungsplan ist von Grund auf nicht parzellenscharf. Die Grünfläche wird durch die Bebauung nicht durchtrennt. Die fußläufige Verbindung zwischen der Grünfläche "Steinlöchel" und dem Fußweg entlang des Hochwasser- und Lärmschutzwalls parallel zur Ringstraße (B 36 neu) bleibt durch den vorhandenen Fußweg erhalten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



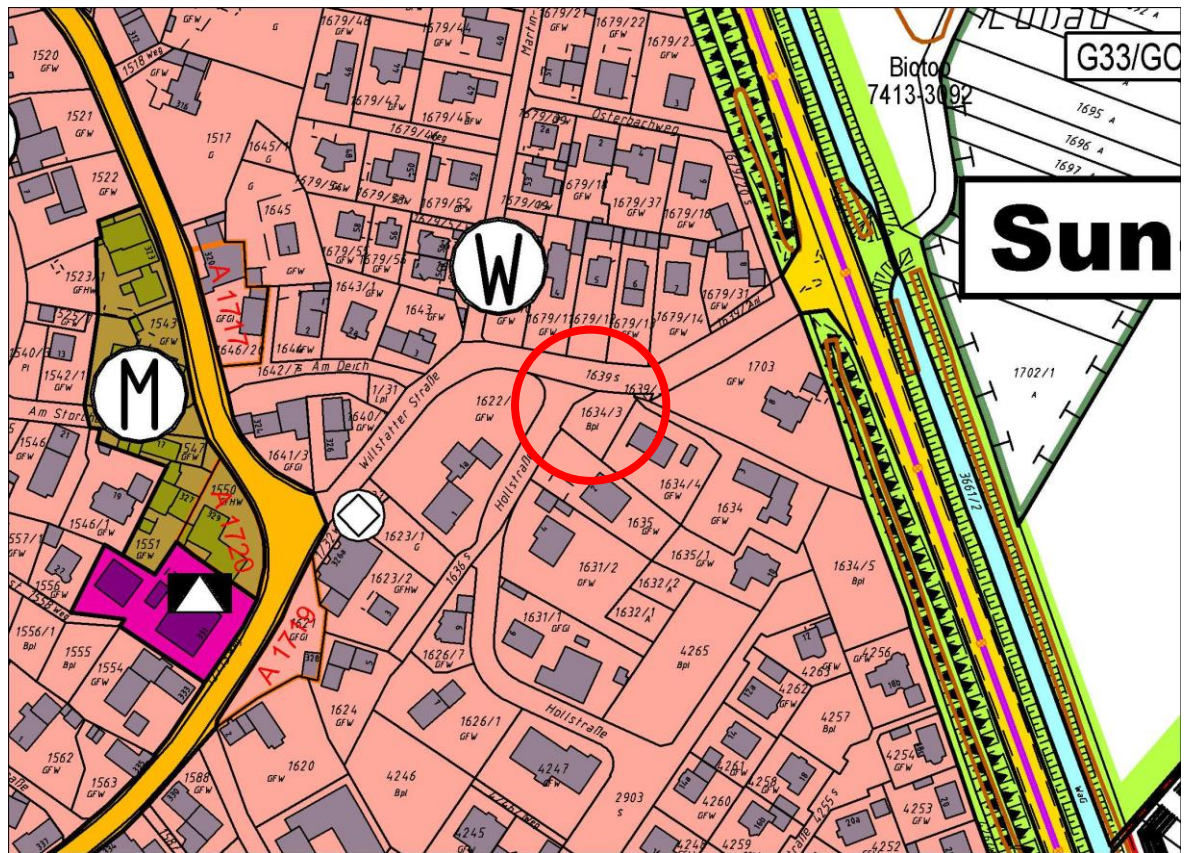


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan

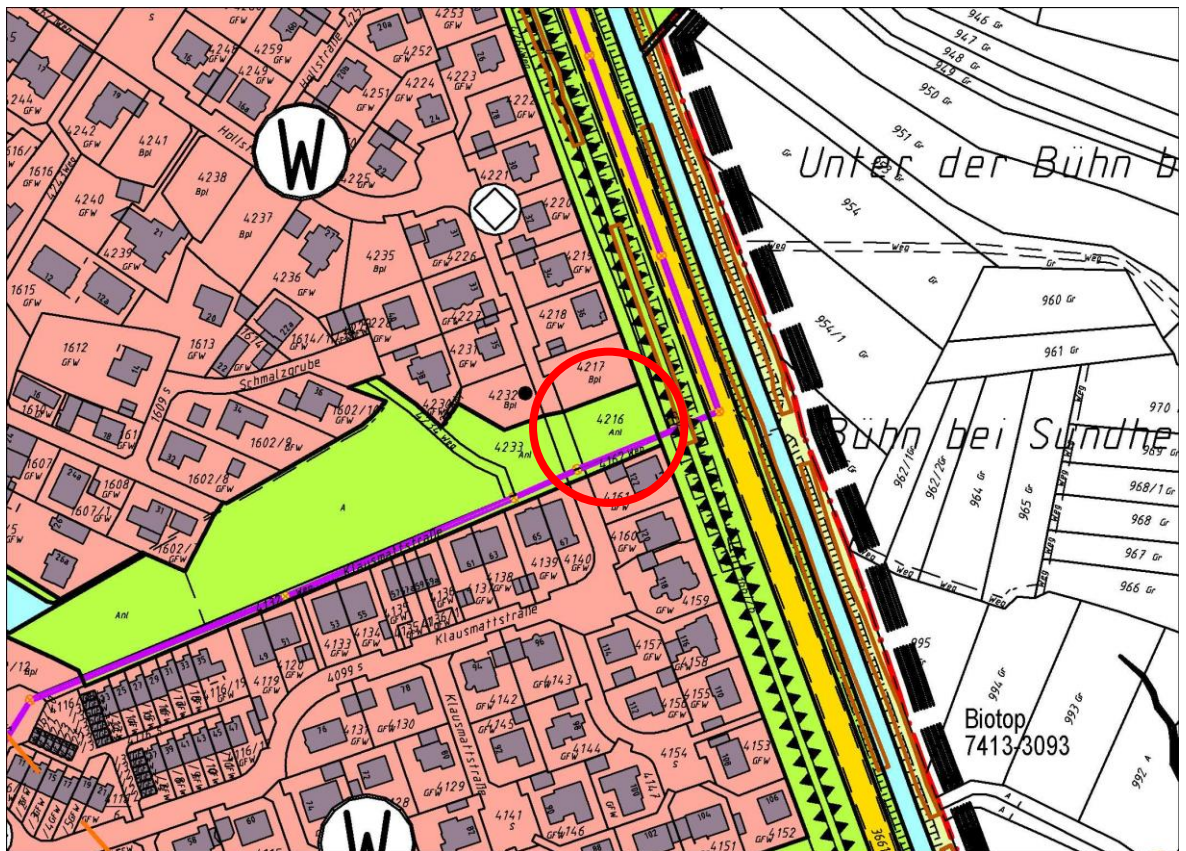


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan

### 3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt der seit 24.04.1982 rechtsgültige Bebauungsplan "Leppertsloh" vor. Die letzte Änderung, 2. Änderung, des Bebauungsplans ist seit 04.12.1991 rechtsgültig.



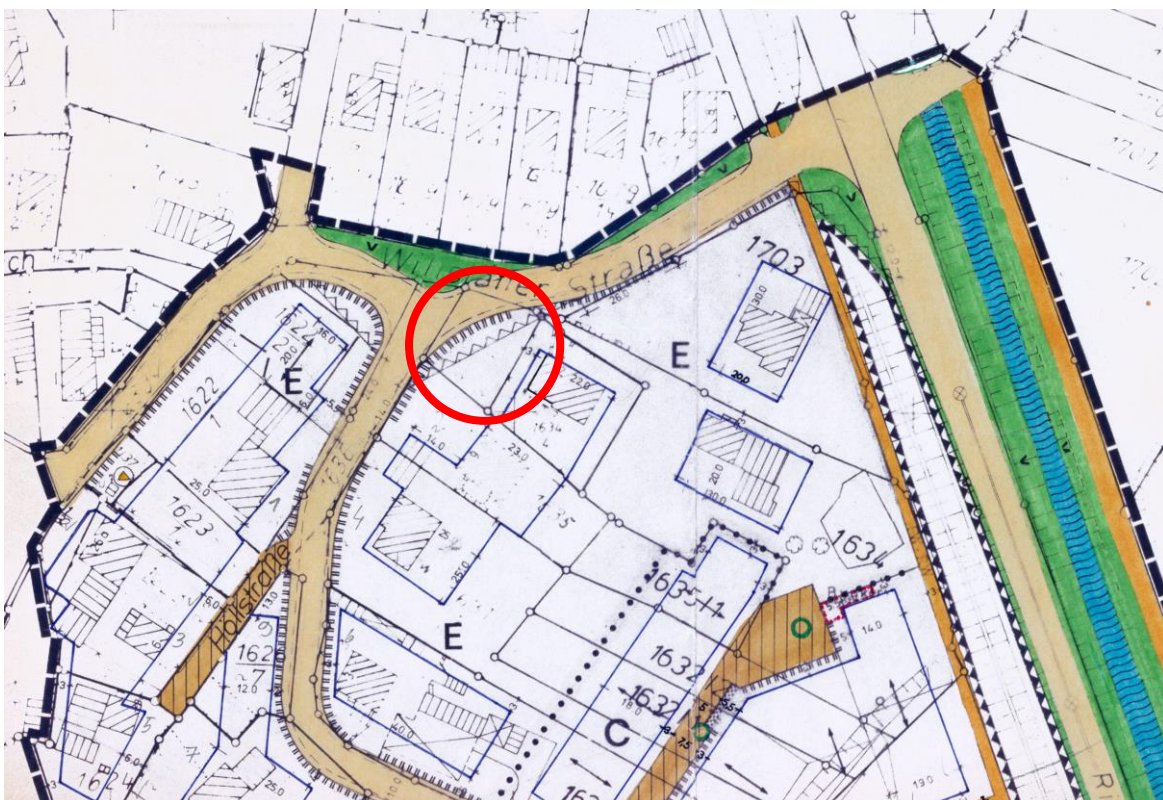


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Leppertsloh"

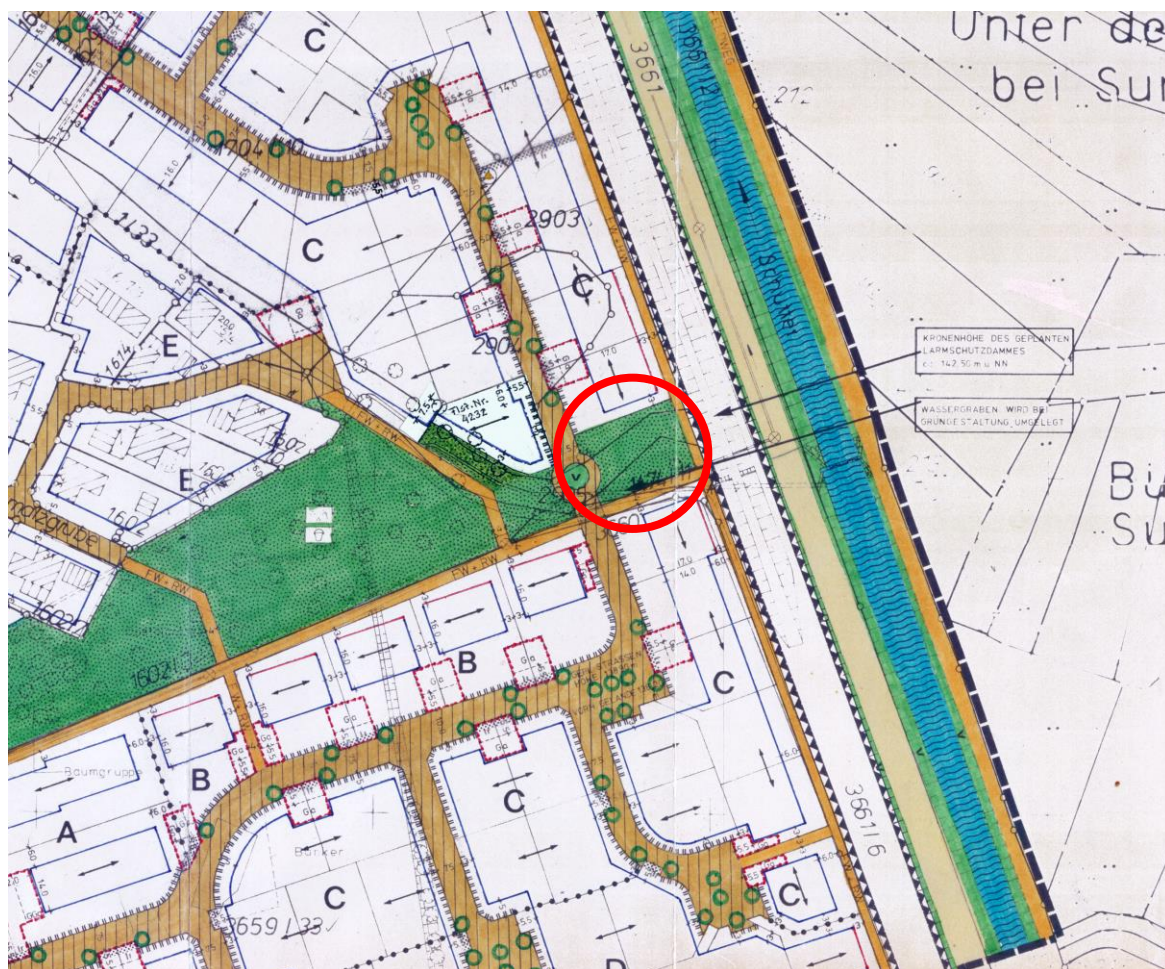


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Leppertsloh"

#### 4 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden sind.

Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaltung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Werden bei Erdarbeiten 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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### 5 Militärische Altlastenerkundung

Kampfmittel können vorhanden sein. Vor einem Bodenaushub bzw. vor Baubeginn ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

## 6 Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2008 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 9 Tagen der Grenzwert von 50 µg/m<sup>3</sup> als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2009 bereits 15 mal. Im Jahr 2008 betrug der Jahresmittelwert 19 µg/m<sup>3</sup> und 22 µg/m<sup>3</sup> im Jahr 2009, d. h. der Jahresmittelwert hat sich um 3 µg/m<sup>3</sup> erhöht.

Wenn der Tagesmittelwert von 50 µg/m<sup>3</sup> im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

## 7 Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen.

Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO<sub>2</sub> ab 2010 im Jahresmittel 40 µg/m<sup>3</sup>.

Durch die Messstelle der LUBW in Kehl-Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	max. 1 h-Wert	98 %-Wert	Jahresmittelwert
2008	115 µg/m <sup>3</sup>	64 µg/m <sup>3</sup>	24 µg/m <sup>3</sup>
2009	135 µg/m <sup>3</sup>	72 µg/m <sup>3</sup>	27 µg/m <sup>3</sup>

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2009 der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Allerdings haben sich auch bei den Stickstoffdioxiden die Werte zum vorangegangenen Jahr erhöht.

## C Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen der Wohngebäude in das gewachsene Gebiet vor. Geplant sind Einzelhäuser mit geneigten Dachformen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans "Leppertsloh" in seiner aktuellen Fassung.



Das Flurstück 1634/3 befindet sich südlich der Willstätter Straße. Die angrenzende Bebauung hat ein Vollgeschoss, aber im Bebauungsplan sind für diesen Bereich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung mit zwei Vollgeschossen wird übernommen.

Das Flurstück 4216 befindet sich im östlichen Rand der Grünfläche "Steinlöchel". Die angrenzende Bebauung im Süden hat ein Vollgeschoss. Das im Norden angrenzende Flurstück 4217 ist zurzeit nicht bebaut. Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung mit einem Vollgeschoss wird übernommen.

## **D Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig, um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Im Bereich WA1 entspricht die Grundflächenzahl mit 0,4 und im Bereich WA2 entspricht die Grundflächenzahl mit 0,3 der Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung.

#### Geschossflächenzahl

Im Bereich WA1 entspricht die Geschossflächenzahl mit 0,8 und im WA2 entspricht die Geschossflächenzahl mit 0,35 der Geschossflächenzahl der angrenzenden Bebauung.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Bereich WA 1 entspricht die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen und im Bereich WA 2 entspricht die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss der Zahl der Vollgeschosse der angrenzenden Bebauung.

#### Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen richten sich wesentlich nach der bestehenden Bebauung. Die maximale Traufhöhe (TH) in Meter wird zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und senkrechter Außenwand (Traufpunkt) gemessen.

### **3 Bauweise**

Entsprechend den Einschrieben im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden zu erreichen.

### **4 Überbaubaren Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie werden so gelegt, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Größe und Stellung der baulichen Anlagen ermöglichen.

Im WA 1 orientieren sich die Baugrenzen an den Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Leppertsloh" der östlich und südlich angrenzenden Grundstücke. Die Baugrenzen stehen in einer Flucht mit der vorhandenen Bebauung.

Im WA 2 orientieren sich die Baugrenzen und Baulinien an den Baugrenzen und Baulinien des

rechtskräftigen Bebauungsplans "Leppertsloh" der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke.

Aus städtebaulichen Gründen ist entlang dem parallel zum Lärmschutzdamm verlaufenden Fuß- und Radweg eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie entlang des Fuß- und Radwegs dient einer einheitlichen Raumbildung.

#### **5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für Hauptgebäude festgesetzt, damit die Hauptgebäude senkrecht oder parallel zur Baugrenze angeordnet werden und somit das städtebauliche Konzept gewährleistet wird. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebengebäude, da sie eine untergeordnete Rolle einnehmen.

#### **6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dort zulässig, wo sie durch das Planzeichen GA besonders ausgewiesen sind. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Gestaltung der Freiflächen und des Straßenraums bewahrt.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Gestaltung der Freiflächen und des Straßenraums bewahrt.

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden. Durch die Festsetzung werden ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

#### **7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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.

#### **8 Fläche mit Leitungsrechten**

Die Fläche mit Leitungsrechten (LR) hat die Funktion die unterirdische Verlegung von Leitungen zu sichern. Die Festsetzung der im Plan eingetragenen Fläche mit Leitungsrechten (LR) begründet nicht das entsprechende dingliche Recht. Als solche dingliche Rechte kommen unter anderem die Grunddienstbarkeiten in Betracht. Diese werden vor dem Verkauf des Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

#### **9 Hochwassergefährdetes Gebiet**

Der gesamte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Kinzig bzw. Rhein) überflutet. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS). Diese VAWS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

## **E Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **1 Dachform und Dachneigung**

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind im WA 1 geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 30° bis 45° und im WA 2 Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Entgegen dem Einschrieb im Plan sind bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie untergeordnete und verbindende Gebäudeteile extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

### **2 Gestaltung der Freiflächen**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen, zu pflegen und nicht vollständig zu versiegeln.

### **3 Niederspannungsfreileitungen**

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen, da diese das Gesamtbild des Bebauungsplangebietes erheblich stören.

## **F Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Flurstück 1634/3 befindet sich südlich der Willstätter Straße und ist an die Willstätter Straße und die Höllstraße angeschlossen. Das freizuhaltende Sichtfeld wurde für den Knotenpunkt Willstätter Straße / Höllstraße nach der RAS 06 konstruiert. Das konstruierte Sichtdreieck berührt keine privaten Flächen. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250) und das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 600), beide in der Willstätter Straße und der Höllstraße, eingeleitet. Der Regenwasserkanal liegt in der Willstätter Straße und mündet nach ca. 200 m auf der östlichen Seite der Ringstraße in einem Vorfluter. Der Ablauf wird also flächennah in einem Vorfluter zurückgehalten und versickert. Auf einem Grundstück mit 440 m<sup>2</sup> ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung nicht realisierbar.

Am nordöstlichen Rand des Grundstücks (Flst.Nr. 1643/3) verläuft auf privater Fläche, außerhalb des Baufensters, ein bestehender Schmutzwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal wird durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.



Das Flurstück 4216 befindet sich am östlichen Rand der Grünfläche "Steinlöchel" und ist an die Höllstraße angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250) und das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 300), beide in der Höllstraße, eingeleitet. Der Regenwasserkanal liegt in der Höllstraße und mündet auf der anderen Straßenseite, östlich der Höllstraße, in einem Vorfluter. Der Ablauf wird also flächennah in einem Vorfluter zurückgehalten und versickert. Auf einem Grundstück mit 670 m<sup>2</sup> ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung nicht realisierbar.

## **G Flächenbilanz**

Das Bebauungsplanänderungsgebiet hat ein Bruttobauland von 1.767,98 m<sup>2</sup> (100 %). Es gliedert sich in 1.130,22 m<sup>2</sup> (63,93 %) Nettobauland und 637,76 m<sup>2</sup> (36,07 %) öffentliche Verkehrsflächen.

### **Gesamtes Bebauungsplanänderungsgebiet**

Nettobauland	1.130,22 m <sup>2</sup>	63,93 %
Straßenverkehrsfläche	415,02 m <sup>2</sup>	23,47 %
öffentliche Gehwegfläche	222,74 m <sup>2</sup>	12,60 %
Bruttobauland	1.767,98 m <sup>2</sup>	100,00 %

### **Bebauungsplanänderungsgebiet nördlicher Teil (Flurstück 1634/3)**

Nettobauland	457,32 m <sup>2</sup>	41,76 %
Straßenverkehrsfläche	415,02 m <sup>2</sup>	37,90 %
öffentliche Gehwegfläche	222,74 m <sup>2</sup>	20,34 %
Bruttobauland	1.095,08 m <sup>2</sup>	100,00 %

### **Bebauungsplanänderungsgebiet südlicher Teil (Flurstück 4216)**

Nettobauland	672,90 m <sup>2</sup>	100,00 %
Bruttobauland	672,90 m <sup>2</sup>	100,00 %

## **H Eingriff in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebautem Gebiet. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht anzuwenden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich.