

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)

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind

die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen bzw. die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten der Kategorien A¹ und B² gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl
- im Bereich des MK 2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

Für den Bereich des MK 1 sind oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnungen zulässig.

Für den Bereich des MK 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig.

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H_{max}) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche in der Hauptstraße (Straßenbegrenzung/Bord - Grundstücksnordseite) mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut / Attika.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die abweichende Bauweise orientiert sich an den Vorgaben für die geschlossene Bauweise, jedoch mit einseitigem seitlichem Grenzabstand nach Westen.

¹ Kategorie A: Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik etc.

² Kategorie B: Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

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.

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

Die Anlage einer unterirdischen Tiefgarage ist auch außerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten überbaubaren Fläche zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind.

Zur Befestigung der Stellplätze und Wege sollen, soweit technisch möglich, nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. „Ökopflaster“, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor 0,3 erfüllen.

I.6. Flächen mit besonderen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Planungsgebiet ist als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Auf die Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS³) wird verwiesen.

I.7. Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht der Grundstücke mit Flurstück Nr. 18/6 und 18 festgesetzt. Darüber hinaus besteht im diesem Bereich zugunsten Flurst. Nr. 18 ein Dauernutzungsrecht.

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. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform und Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung (DN) von maximal 15° sind zulässig.

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

Es wird auf die aktuellste Fassung der Werbeanlagensatzung der Stadt Kehl verwiesen.

³ VAWS: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe, 1994

III. Hinweise

Auf das Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – wird verwiesen.

III.1. Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Postareal" in Kehl-Stadt liegt etwas südlich von der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 102/064-6 und 134/064-1. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Plangebiet wurden mit Hilfe der weiteren Messstelle 0809/064-2 (LP) und der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für die drei Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1975 bis 1997 bzw. 2008 nachfolgende mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

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

Grundwasser- messstelle	mittlerer Grundwasserstand	bekannter höchst gemessener Grundwasserstand
102/064-6	134,20 m ü. NN	134,89 m ü. NN (17.05.1999)
134/064-1	133,88 m ü. NN	134,72 m ü. NN (28.05.1978)
809/064-2 (LP)	135,00 m ü. NN	135,92 m ü. NN (26.03.2001)
Plangebiet	134,22 m ü. NN (gemittelt)	135,05 m ü. NN (gemittelt)

Der bekannte höchst gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, 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.

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 Wasserbehörde.

Die zuvor genannten Grundwasserstände sind zu Grunde zu legen.

III.2. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich. In hochwassergefährdeten Gebieten nach § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WG sind die Anforderungen im Falle der Neuerrichtung und der wesentlichen Änderung von vorhandenen Anlagen zu erfüllen, d. h. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von

wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

III.3. Bodenschutz / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

III.4. Denkmalschutz / Archäologische Funde

Das Plangebiet liegt nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl teilweise innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege. Baumaßnahmen innerhalb des Interessenbereichs (Flurstück-Nr. 18 und 18/6) müssen zur Stellungnahme dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Günterstalstraße 67, 79083 Freiburg vorgelegt werden und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend der Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

III.5. 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.6. Verwendung von beschichteten Dacheindeckungen

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten zum Beispiel bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen hierzu sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl.

Gemäß § 3 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser darf Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern nicht ohne Erlaubnis dezentral eingeleitet werden.

III.7. 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.

badenova AG & Co. KG	Am unteren Mühlbach 4	77652 Offenburg
BT Ignite	Elsenheimer Str. 11	80687 München
Deutsche Telekom	Okenstraße 25-27	77652 Offenburg
E-Werk Mittelbaden	Lotzbeckstraße 45	77933 Lahr
GasLine GmbH & Co. KG	Paesmühlenweg 10+12	47638 Straelen
Interoute Germany GmbH	Albert-Einstein-Ring 5	14532 Kleinmachnow
Kabel BW GmbH & Co. KG	Goldenbühlstraße 15	78048 Villingen- Schwenningen
Level (3) Communications GmbH	Rüsselsheimer Stra. 22	60326 Frankfurt
MCI Deutschland GmbH	Sebrathweg 20	44149 Dortmund
PLEdoc GmbH	Schnieringshof 12	45329 Essen
Satlinks GmbH	Ernst-Ludwig-Str. 57a	64560 Riedstadt
Technische Dienste Kehl (TDK), Abwasser	Herderstr. 2	77694 Kehl
Technische Dienste Kehl (TDK), Wasser	Herderstr. 2	77694 Kehl
TeliaSonera International Carrier GmbH	Kleyerstr. 88	60326 Frankfurt
terranets bw GmbH	Am Wallgraben 135	70565 Stuttgart
VERIZON	Rebstöcker Str. 59	60328 Frankfurt

(Stand: Juni2013)

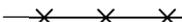
Kehl, den 27.02.2014

gez. Dr. Petry, Oberbürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

MK	Kerngebiet
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
GRZ 1,0	Grundflächenzahl
GFZ 3,0	Geschoßflächenzahl
H _{max.}	Maximale Höhe baulicher Anlagen
FD, PD	Flachdach / Pultdach

	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich Art der baul. Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich Gebäudehöhe
	Geh- und Fahrrecht / Dauernutzungsrecht
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmungsgebiet)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planung:

 RS Ingenieure	Beratende Ingenieure VBI Bauingenieurbüro	D-77855 Achern Allerheiligenstraße 1 Telefon 07841/6949-0 Telefax 07841/6949-90
---	--	--

Stadtteil Kehl - Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Postareal"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	27.02.2013
Offenlage	04.11.2013 - 04.12.2013
Satzungsbeschluss	26.02.2014
In Kraft treten	28.02.2014

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 28.02.2014

Oberbürgermeister
Dr. Petry

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

Kehl, 28.02.2014

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

Grundlage: ALK, Stand: 2012
und Bestandvermessung Burger&Seitz 1996

Plandaten

0 10 20 30 40 50 100m



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 23.01.2014

Bearbeiter: RS Ingenieure, Köhler

Projekt-Nr:

Planformat: 76,5 cm x 29,7 cm

Stadtverwaltung Kehl

Stadtplanung

Herderstraße 3, 77694 Kehl

Fon 07851/88 1331, Fax 07851/88 1329

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