

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

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

I.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt. Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, für die maximale Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der Dachhaut bestimmt.

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 festgesetzt.

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

I.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zu der als Fläche zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzten Fläche einhalten.

I.5.2 Auf der als private Grünfläche „Haus- oder Nutzgarten“ festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auf einer Fläche von maximal 15 m² zulässig.

I.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO), Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

I.6.1 Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zu der als Fläche zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzten Fläche einhalten. Die maximale Höhe von überdachten Stellplätzen darf 3,0 m nicht überschreiten. Als Carports werden hier offene Garagen bezeichnet, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an der erschließungsstraßenzugewandten Seite geöffnet sind.

I.6.2 Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.6.3 Auf der als private Grünfläche „Haus- oder Nutzgarten“ festgesetzten Fläche ist die Anlage eines Stellplatzes mit wasserdurchlässigem Untergrund innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig.

I.6.4 Die Grundstückszufahrten sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche begrenzt.

I.6.5 Zur Errichtung privater Bauvorhaben auf den nördlich angrenzenden Grundstücken darf die Begrenzung der Zufahrtsbereiche für die Zufahrt von Baumaschinen und Transportfahrzeugen überschritten werden. Die Entwässerungsmulde einschließlich der Überfahrten und die zur Erschließungsstraße gehörigen Anlagen sind durch den Grundstückseigentümer vor Beschädigungen durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge in geeigneter Form zu schützen.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen auf öffentlichen Grundstücken festgesetzt.

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

Auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Stadt Kehl in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

I.9.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche wird eine öffentliche Anlage zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (Entwässerungsmulde) angelegt, die das Wasser gedrosselt und unter Beachtung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes an den Gießelbach abgibt.

I.9.2 Das auf privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück dezentral zu sammeln und gedrosselt in die Entwässerungsmulde einzuleiten. Technisch ist dies durch eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung auf dem eigenen Grundstück mit entsprechendem Notüberlauf oder alternativ durch eine bewirtschaftete Zisterne mit Überlauf zu realisieren.

Die Zisterne ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) unter dem Hauptüberlauf (DN 100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der kontrollierten Entleerung der Zisterne nach Regenfällen. Alternativ kann die kontrollierte Entleerung der Zisterne nach Regenfällen durch eine Pumpanlage realisiert werden.

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

I.9.3 Die Querung der Entwässerungsmulde mit Fahrzeugen ist in den dazu vorgesehenen Abschnitten (siehe Festsetzung I.6) zulässig.

I.10 Private Grünfläche „Haus- oder Nutzgarten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Haus- oder Nutzgarten“ festgesetzt.

I.11 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Grundstücke sind angrenzend an die Fläche zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser mindestens bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück aufzuschütten.

I.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beleuchtung hat durch insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu erfolgen.

I.13 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.13.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Leitungsrecht zugunsten der NATO und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (Betriebservice Idar-Oberstein, FBG), zum Betrieb und zur Erneuerung einer Produktenfernleitung mit beidseitig 10 m breitem Schutzstreifen festgesetzt.

I.13.2 Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind weder bauliche Anlagen, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

- I.13.3** Vor Baubeginn sind in Absprache mit der örtlichen Betriebsstelle der FBG (Tel. 07853 996960) der Verlauf und die Tiefenlage der Produktenfernleitung mittels geeigneter Verfahren, ggf. durch Suchschlitz, festzustellen. Während der Arbeiten ist der Verlauf der Leitung deutlich sichtbar zu kennzeichnen.
- I.13.4** Alle Arbeiten innerhalb der Fläche, für die das Leitungsrecht festgesetzt wird, sind unter Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ als Anlage zum Bebauungsplan durchzuführen. Der Einsatz von dynamischen Verdichtungsverfahren (Rüttler, Vibrationswalze etc.) ist innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig. Das Lagern von Aushub und Baumaterialien sowie das Abstellen von Baufahrzeugen sind im Schutzstreifen nicht zulässig.
- I.13.5** Das Befahren und Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen, Maschinen und Geräten ist nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber und entsprechender Sicherung der Überfahrt zulässig.
- I.13.6** Messstelleneinrichtungen und Markierungspfähle im Baufeld sind vor Beschädigungen zu schützen. Sollte ein Abbau notwendig werden, so ist dies nur in Absprache mit der Betriebsstelle der FBG zulässig. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Pfähle funktionsfähig wieder zu errichten.
- I.13.7** Im Bereich des Schutzstreifens ist die Anlage von Fundamenten und Errichtung von Bauwerken ausgeschlossen. Bauwerksteile, einschließlich Dachüberstände und Drainagen, sind in der mit Leitungsrecht gesicherten Fläche nicht zulässig. Beim Einbau von Pfählen wie Zaunpfosten ist ein größtmöglicher Achsabstand zur Leitung einzuhalten.
- I.13.8** Ein Über- oder Unterkreuzen der Leitung ist mit einem lichten Abstand von mehr als 0,4 m zulässig. Rohrverbindungen oder Schächte sollen innerhalb des Schutzstreifens liegen.
- I.13.9** Eine Mindestüberdeckung von 1,0 m über dem Rohrscheitel muss bestehen bleiben.
- I.13.10** Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse ist für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sicherzustellen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen ist zu gewährleisten.
- I.14** **Vorkehrung zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber den angrenzenden Ackerkulturen im Norden ein Schutzstreifen mit einem Pflanzgebot in einer Breite von 6,7 m festgesetzt.
- I.15** **Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- I.15.1** Auf der im zeichnerischen Teil mit PFG 1 gekennzeichneten Fläche ist eine zweireihige, dichte Bepflanzung aus Gebüsch und kleinkronigen Bäumen gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen.
- I.15.2** Auf der im zeichnerischen Teil mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche sind spätestens in der auf die Fertigstellungsanzeige des westlich angrenzenden Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode standortgerechte heimische Gehölzhecken so zu pflanzen und zu erhalten,

dass eine geschlossene Eingrünung entsteht. Dafür sind in der Pflanzliste (Anhang, siehe unter Sträucher) aufgelistete gebietsheimische Arten zu verwenden.

- I.15.3** Im Allgemeinen Wohngebiet und auf der privaten Grünfläche ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm oder Solitär mindestens dreimal versetzt) oder ein Obstbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dafür sind in der Pflanzliste (Anhang) aufgelistete gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- I.15.4** Bei der Begrünung von Flachdächern sind die Arten der beigefügten Pflanzliste (standortgerechte, heimische und pflegeextensive Arten) zu verwenden.
- I.15.5** Garagen, Carports und weitere Nebenanlagen sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit Hilfe eines Spaliers zu beranken und mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.
- I.15.6** Außenwände mit weniger als 10% Wandöffnungen sind zu begrünen.

I.16 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang ist er durch einen standortgerechten und heimischen Baum an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

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)

- II.1.1** Die zulässige Dachneigung und Dachform sind im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.
- II.1.2** Flachdächer von Nebenanlagen, untergeordneten und verbindenden Bauteilen sowie Garagen und Carports sind extensiv mit den in der beigefügten Pflanzliste bestimmten Arten zu begrünen.
- II.1.3** Dacheindeckungen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- II.1.4** Pro Gebäude kann eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage (Parabolspiegel) ausnahmsweise auf dem Dach zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Gebäude zurückversetzt wird. Sie ist auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zu installieren.

- II.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- II.2.1** Kunststoffverkleidungen sowie grelle, sehr dunkle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.
- II.2.2** Außenfenster mit spiegelndem Glas sind nicht zulässig.
- II.2.3** Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Gebäudefassaden nicht zulässig.
- II.2.4** Technisch notwendige, an den Fassaden angebrachte Anlagen wie Kaminrohre, Regenwasserrohre etc. sind in die Gestaltung der Fassaden zu integrieren.
- II.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Gestaltung aneinander angrenzender Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- Doppelhäuser sind bezüglich Dachneigung und Dachüberständen, Material und Farbgebung der Fassade und der Dacheindeckung sowie Farbgebung und Gestaltung von Fenstern und Türen aufeinander abzustimmen.
- II.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Stellplätze und unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 LBO)**
- Stellplätze und (Garagen-)Zufahrten, sowie Zugänge, Terrassen und sonstige Pflasterflächen, wie nicht überdachte Flächen für bewegliche Abfallbehälter und Abstellplätze für Fahrräder, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.
- II.5 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und mit vorzugsweise heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind dabei unzulässig. Überdachungen sind extensiv zu begrünen.
- II.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- II.6.1** Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe über dem Niveau der Erschließungsstraße zulässig. Eine Einfriedung mit Stacheldraht ist ausgeschlossen. Metallzäune sind intensiv zu beranken oder es ist straßenseitig eine Hecke vorzupflanzen.
- II.6.2** An der privaten Grünfläche zum Wirtschaftsweg Richtung Westen und zur Rheinauer Straße Richtung Süden sind Hecken und intensiv begrünte Einfriedungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist ausgeschlossen.
- II.6.3** Einfriedungen oberhalb der Böschungskante der Entwässerungsmulde sind auf Geländehöhe für das Niederschlagswasser durchlässig zu gestalten (Hecke, Zaun, Mauer mit Durchlässen etc.).
- II.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

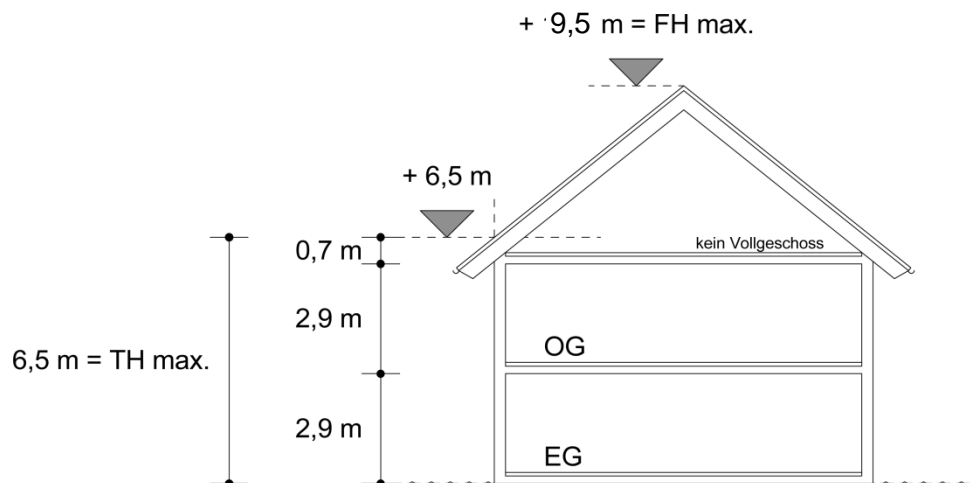
II.8 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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 Systemschnitt

Der dargestellte Systemschnitt gibt eine nicht abschließende Erläuterung zur Höhe baulicher Anlagen und der Bezugspunkte.



III.2 Grundwasser

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.

Baumaßnahmen, die in den mittleren Grundwasserstand eingreifen bzw. darunter zu liegen kommen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

III.3 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms. Die endausgebaute Straßenhöhe wird voraussichtlich zwischen 131,8 und 131,50 m ü. NN liegen.

Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg die nachfolgenden niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

Grundwasser- messstelle	niedrigster Grundwasserstand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]
136/113-9 3325 Leutesheim	129,26 (am 20.06.1983)	130,42	131,71 (am 14.06.1965)
173/113-7 128 NBA Leutesheim	129,90 (am 08.03.1987)	130,58 Nach Staustufenbau 1974	131,02 (am 20.12.1999)
Plangebiet	ca. 129,25	ca. 130,32	ca. 131,20

Die in der Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind 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.4 Hochwasser

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

Konkrete bauliche Vorkehrungen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Diese können u.a. der Hochwasserschutzfibel des zuständigen Bundesministeriums entnommen werden: über die Internetpräsenz des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn ist ein kostenloser Bezug möglich. Die 2014 aktualisierte „Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg“, ist im Internet auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de veröffentlicht und enthält ebenfalls Informationen für hochwasserangepasstes Bauen.

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.

III.5 Grundstücksauffüllung

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

III.6 Baugrunduntersuchungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozäne Auensedimente) unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.7 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.8 Militärische Altlasten/Kampfmittel

Für das Plangebiet wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Regierungspräsidium Stuttgart, eine multitemporale Luftbildauswertung sowie eine Untersuchung auf Kampfmittel vor Ort in weiten Teilen des Plangebiets durchgeführt. Im Ergebnis ist auf der überprüften Fläche nicht mehr mit Kampfmitteln zu rechnen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit ist damit jedoch nicht gewährleistet.

Im Bebauungsplan ist die Lage des unterirdischen Bunkers hinreichend genau als Hinweis verzeichnet.

III.9 Schutz der Produktenfernleitung

Die zukünftigen Grundeigentümer bzw. Bauherren sowie die bauausführenden Unternehmen sollen auf die Anforderungen zum Schutz der Produktenfernleitung aufmerksam gemacht werden. Es gelten die getroffenen Festsetzungen sowie die Bestimmungen aus den „Hinweisen für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ als Anlage zu dem Bebauungsplan.

III.10 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hanfrötze II" in Kehl-Leutesheim, sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

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

mentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

III.11 Emissionen durch die angrenzenden ackerbaulichen Flächen

Da das Planungsgebiet im Norden an ackerbaulich genutzte Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Spritzmittelabdrift) zu rechnen. Der vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, aus emissionsschutzrechtlichen Gründen geforderte Abstand zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im Norden durch einen mindestens 6,70 m breiten Pflanzstreifen mit Pflanzgebot festgesetzt.

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

bnNETZE GmbH
Tullastraße 61
79108 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Okenstraße 25-27
77652 Offenburg

Netze Mittelbaden GmbH
Lotzbeckstraße 45
77933 Lahr

Unitymedia BW GmbH
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

SWARCO V.S.M. GmbH
Geschäftsbereich Beleuchtung
Sickingenstr. 26-28
10553 Berlin

Technische Dienste Kehl
(TDK)
Herderstraße 2
77694 Kehl

III.13 Umweltgerechtes Bauen

Bauherren und Architekten können Informationen und Hinweise zum umweltgerechten Bauen (Baumaterialien, Energie, Dachbegrünung, Boden, Gartengestaltung, Artenschutz etc.) in der Abteilung Stadtplanung/Umwelt erhalten.

Stadt Kehl, 13.04.2018

gez. Vetrano

Der Oberbürgermeister

IV Anhang – Pflanzliste

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









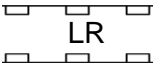
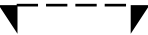







Quellen: 1. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz BaWü, KA 2002;
2. GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand: 11.11.2014

Pflanzliste für Dachflächen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rapuncloides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenmelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrfährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrfährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrfährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30 - 60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrfährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenzhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrfährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrfährig

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FH max.	Maximale Firsthöhe
TH max.	Maximale Traufhöhe
SD	Satteldach
max. 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	Baugrenze
	Verkehrsfläche
	Fläche zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Haus- oder Nutzgarten
	Straßenbegrenzungslinie
 PFG 1	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Pflanzgebot
	Zu erhaltende Bäume
 LR	Leitungsrecht
	Einfahrtsbereiche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Mögliche Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksgrenze
	Wegfallende Grundstücksgrenze
	Fläche für Stellplätze (s. Festsetzung Nr. I.6.3)
	Bunker

Stadtteil Kehl - Leutesheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hanfrötze II"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	23.03.2015
Frühzeitige Beteiligung	03.08. – 04.09.2015
1. Offenlage	08.06. – 07.07.2017
2. Offenlage	23.08. – 15.09.2017
Satzungsbeschluss	18.10.2017
In Kraft getreten	14.04.2018

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

Kehl, 13.04.2018

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

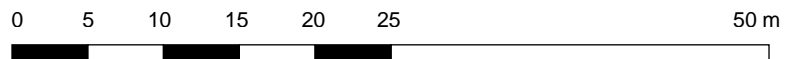
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 in Kraft getreten.

Kehl, 14.04.2018

Die Planunterlage nach dem Stand vom 07.08.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 19.03.2012
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 11.04.2018

Bearbeiter: Kf / St
Projekt-Nr: Kehl_Hanfrötze II
Planformat: 780x297

Stadtverwaltung Kehl
Stadtplanung / Umwelt
Herderstraße 3, 77694 Kehl
Fon 07851/88 4301, Fax 07851/88 4302
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de