

# Bebauungsplan „Gürrel“ 1. Änderung in Kehl - Kork

## **Textfestsetzungen**

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmen sind nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

#### **3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **5. Gebäudestellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße zu wählen.

#### **6. Stellplätze, Carports und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auch zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze errichtet werden.

Zur Befestigung der Zufahrten; Wege und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

#### **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Maximal sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Im Süden des Flurstücks Nr. 3970, Gewann Hosterloh, der Gemarkung Kork, ist als Ausgleich für die Beseitigung der 8 Obstbäume eine mind. 5 m breite und 60 m lange Hecke zu pflanzen.

Die Hecke ist in folgender Artenzusammensetzung und im folgenden Mischungsverhältnis zu pflanzen:

Grauweide (*Salix cinerea*) ca. 40 %

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) ca. 20 %

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) ca. 20 %

Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) ca. 10 %

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) ca. 10 %

9. **Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Auf der besonders gekennzeichneten Fläche zwischen der Straße im Heidengräbel und der vorderen Baugrenze der beiden nordwestlichen Grundstücke sind Nutzgärten sowie Aufenthalts- und Spielbereiche unzulässig.

Entlang der Bahnlinie ist auf dem Bahngelände eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Höhe von mind. 2,5 m bis 3,5 m über der Geländehöhe von 138,30 m zu errichten. Die Höhendifferenzierung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

In den gekennzeichneten Baugebietsteilflächen sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der zugeordneten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen. Schlaf- und Ruheräume, die den Schallpegelbereichen III zugeordnet sind, sind zusätzlich mit Schalldämmlüftern auszustatten.

10. **Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind auf den privaten Wohngrundstücken pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum neu zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

Im Planungsgebiet sind Pflanzstreifen festgesetzt, auf denen standortgerechte Gehölzhecken in einer Breite von mind. 2,5 m so zu pflanzen sind, dass eine geschlossene Eingrünung entsteht. In diesem Pflanzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Dachflächen von Nebengebäuden, untergeordneten und verbindenden Gebäudeteilen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 15° sind extensiv zu begrünen. Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein mit Haftscheiben) oder mit Hilfe eines Spaliers zu beranken (z. B. Kletterrosen, Waldreben etc.). Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

## **11. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten.

## **II. Hinweise**

### **1. Grundwasserstände**

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände (Grundwassermessstelle: 115/114-5:955 A Kork 5) vor:

- mittlerer Grundwasserstand: 136,47 m ü. NN
- höchster bekannter Grundwasserstand: 137,87 m ü. NN (1955)

Die Geländehöhen der zukünftigen Bauflächen des Planungsgebietes liegen zur Zeit der Planaufstellung (zwischen 137,95 m ü. NN und 138,71 m ü. NN).

### **2. 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. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

### **3. Grundstücksauffüllung**

Gemäß § 11 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird im Einzelbaugesuch gefordert, dass die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe aufzufüllen sind. Die Straßenhöhe im Endausbau ist bei der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl zu erfragen.

### **4. Erschütterungsimmissionen**

Durch den Bahnbetrieb können Erschütterungen verursacht werden. Erschütterungsimmissionen sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Bei einem Abstand von  $\geq 30$  m und modernem Oberbau können die Anhaltswerte der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ eingehalten werden. Voraussetzung ist, dass die betroffenen Gebäude dem Stand der Technik entsprechen, d. h. die Gebäude in herkömmlicher Massivbauweise errichtet werden.

### **5. Bodenverunreinigungen**

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.

## **6. Historische Funde**

Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

## **III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

Zu beachten ist § 3 der Satzung:

### **1. Dachform und Dachneigung (DN)**

Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch das Flachdach erlaubt. Die zulässige Dachneigung (DN) beträgt DN 15° bis 45°.

Garagen und Carports können auch mit Flachdach errichtet werden.

Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

### **2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante der Straßenmitte mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante des Firsts.

### **3. Leitungen**

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 24.10.2007
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 19.12.2007
Öffentlich ausgelegt	vom 07.01.2008 bis 08.02.2008
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 12.03.2008
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 11.04.2008

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Ausgefertigt am 03.04.2008

**Bauphysik 5**

262747-2  
Anlage 5

Berechnungssituation:  
Bewertungszeitraum 2006  
mit Lärmschutz

Lärmkarte für den  
Beurteilungszeitraum nachts  
2,5 Meter über Gelände



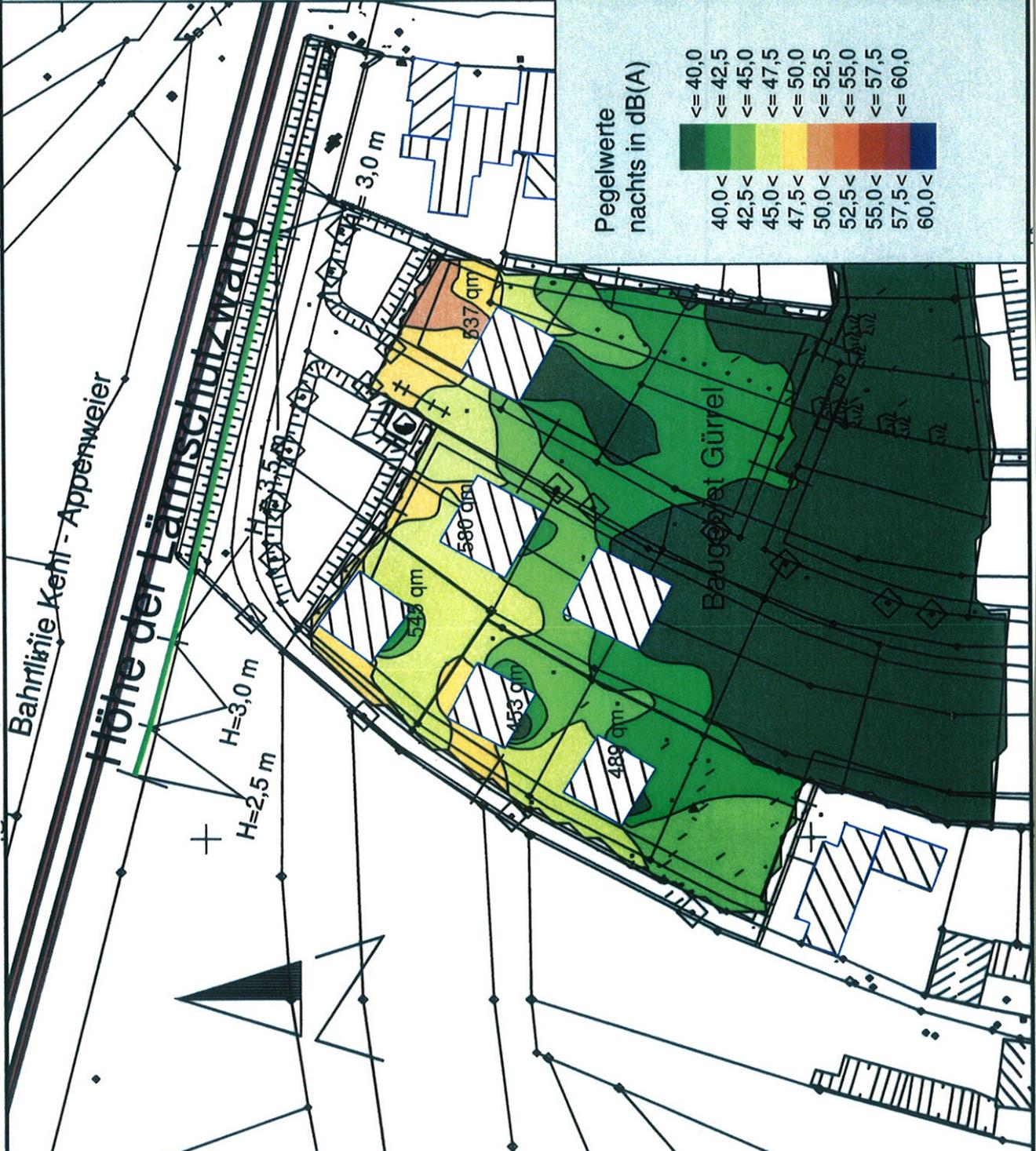
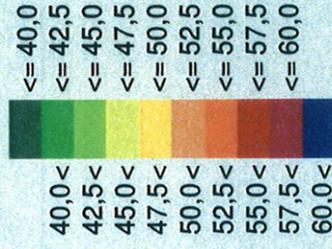
Maßstab 1:1000



**Zeichenerklärung**

- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Immissionsort

**Pegelwerte  
nachts in dB(A)**

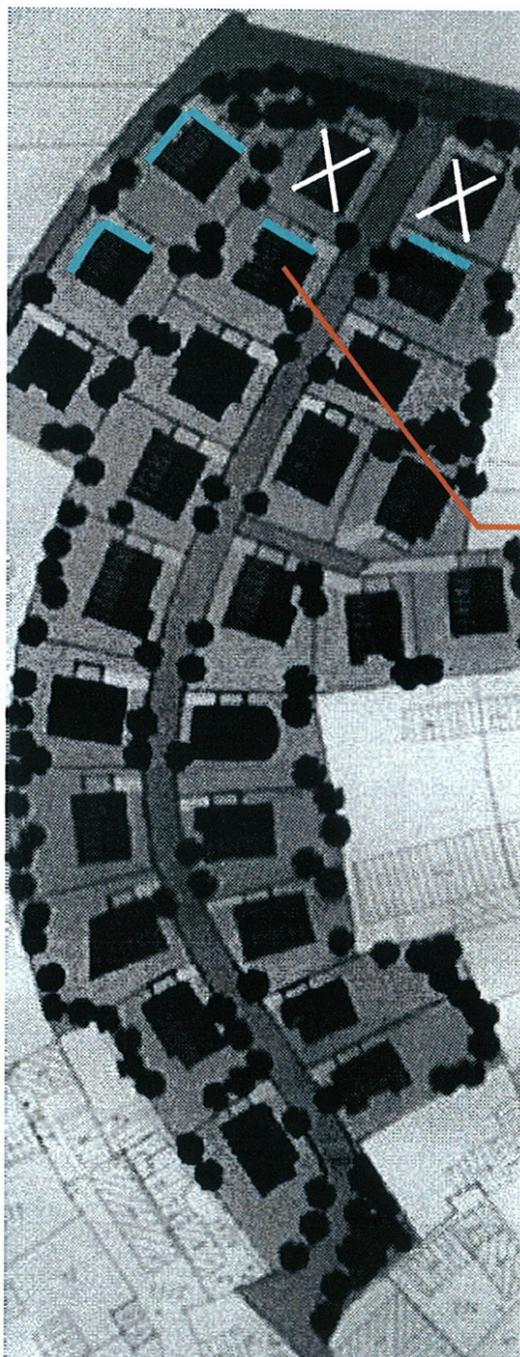


## Bauphysik 5

262747-2-II

Anlage 4

Maßgebliche Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"  
zur Auslegung der Schallschutzmaßnahmen gegenüber **der Bahnlinie**



Maßgeblicher  
Außenlärmpegelbereich III

Die Fassaden, die nicht  
gekennzeichnet sind, liegen in  
den maßgeblichen Außen-  
lärmpegelbereichen I + II

Kennzeichnung gilt für das II.  
Geschoss. Das EG liegt im  
Außenlärmpegelbereich II

Die dargestellten Außenlärmpegelbereiche gelten für den Bebauungsvorschlag A 1; sie sind auf die Situation zu übertragen, wie sie im Bebauungsplan dargestellt wird.

# Zeichnerische Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

## Beschränkung der Zahl der Wohnungen

max. 2WE maximal 2 Wohneinheiten zulässig

## Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

## Höhe baulicher Anlagen

FH max. maximale Firsthöhe, bez. auf OK Strassenmitte

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## Öffentliche Verkehrsflächen



Strassenverkehrsfläche



Parkfläche

## nachrichtliche Übernahme:



Bahnanlagen



Lärmschutzanlage

## Fläche für Versorgungsanlagen



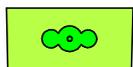
Trafostation

## Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Versickerungsfläche

## Pflanzgebot

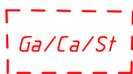


privater Pflanzstreifen  
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen  
(genaue Lage s. Strassenausbauplan)

## Sonstige Planzeichen



Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze



Fläche mit Nutzungseinschränkungen



Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz

DN

Dachneigung



Geltungsbereichsgrenze