

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 der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**PlanzV 90** Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**GemO** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

### **I.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2 (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4),
- Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5).

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

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl nach § 16 Abs. 2-6 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt und beträgt 0,4.

Bei der Ermittlung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl nach § 16 Abs. 2-6 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt und beträgt 1,2. Die maximal zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl darf nicht überschritten werden.

### Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO ist jeweils für die Teilbereiche im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im WA 1 sind fünf Vollgeschosse zulässig.

IM WA 2 sind drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt im zeichnerischen Teil durch Eintragung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe bezogen auf das bestehende Gelände mit einer Höhe von 136,90 m ü.NN.

- a) Bauliche Anlagen mit geneigtem Dach  
Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachhaut bestimmt.
- b) Bauliche Anlagen mit Flachdach (Dachneigung < 5°)  
Als maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit dem höchsten Punkt der umlaufenden Außenwand bei Flachdach, inkl. Attika, als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, inkl. der eventuellen Attikahöhe bestimmt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Kamine), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaikanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Bei Aufzugsüberfahrten darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese mindestens um 4,0 m von der Attika zurückversetzt sind.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur für Kfz zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von "Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze" zulässig.

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **I.7. Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm können direkt im Untergrund versickert werden. Bei einer geringeren Substratschicht kann das Niederschlagswasser ausnahmsweise direkt in den nahegelegenen Schuttermühlkanal eingeleitet werden.

Stellflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist über die belebte, mindestens 30 cm starke Bodenzone zu versickern. Ausnahmsweise kann das Oberflächenwasser direkt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

#### **I.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Plangebiet sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu realisieren:

Vor Eingriffen in die Lebensräume der Reptilien ist eine Vergrämung der Mauereidechsen aus den vorgesehenen überbaubaren Flächen des Plangebiets gemäß der im Anhang beigefügten artenschutzrechtlichen Beurteilung vor Eingriffen in das Plangebiet vorzunehmen. Die zuvor genannten Flächen sind nach der Vergrämung und während Eingriffen im Plangebiet mit einem

reptiliendichten Zaun an den Grenzen des Plangebiets abzuschotten. Die für diese Maßnahmen vorgegebenen Zeiträume und Vorgaben sind zu beachten. Die Vergrämuungsmaßnahmen, inkl. reptiliendichter Abschottung haben in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Durchführung und die Dokumentation der Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Es sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter und zwei Nistkästen für Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind an den Bäumen im Plangebiet anzubringen und zu unterhalten. Die Nistkästen sind nach Osten auszurichten. Die Bereitstellung bzw. die Aufhängung der Nistkästen hat im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Fällung der Fichten zu erfolgen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung der Erschließungsflächen, Stellplätze, Fassadenbeleuchtung) insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik, z.B. LED-Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen. Für Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich Planflächenstrahler mit horizontalem Leuchtenabschluss zu verwenden.

#### **I.9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

An nordöstlich und nordwestlich orientierten Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß dem Außenlärmpegelbereich III zu beachten. Der Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes ist im Bauantrags-/Kenntnisgabeverfahren zu führen.

#### **I.10. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Dachflächen von Neubauten sind im Plangebiet zu mindestens 70% mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 30 cm extensiv zu begrünen. Alternativ kann die Substratschicht der Dachbegrünung auf 15 cm reduziert werden und in den nahegelegenen Schuttermühlkanal eingeleitet werden. Anforderungen hierzu siehe Punkt I.7.

Die für eine Dachbegrünung zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste für Dachflächen im Anhang zu entnehmen. Organische Bestandteile des verwendeten Substrats dürfen 20% Gewichtsanteil nicht überschreiten. Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Düngung wird ausgeschlossen.

Garagen, Carports und weitere Nebenanlagen in Form von Neubauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.

#### **I.11. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen (z. B. Austausch kranker Bäume).

Abgängige Bäume sind mit geeigneten, gleichartigen, mehrjährig, verholzten Pflanzen entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzliste mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe nach zu pflanzen.

#### **I.12. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts eine Höhenlage von mindestens 15 cm über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 70 cm über den Bezugspunkt hinausgehen.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des bestehenden Geländes mit einer Höhe von 136,90 m ü. NN.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante des Kellerfußbodens darf nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Liegen Teile baulicher Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes, so sind diese wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **Rechtsgrundlagen**

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**GemO** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)  
in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

### **II.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Es sind Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig.

Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

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

Die PKW-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gilt nicht für Seniorenwohnungen. Hier ist ein Schlüssel von 0,7 Stellplätzen pro Wohneinheit heranzuziehen. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze wird die Anzahl der Stellplätze im Ergebnis aufgerundet.

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

Garagenzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zugänge, Terrassen und sonstige Pflasterflächen, wie nicht überdachte Flächen für bewegliche Abfallbehälter, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

Die Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind dabei unzulässig. Überdachungen sind extensiv zu begrünen.

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Die Baumstandorte dürfen auf Grund technischer Erfordernisse und in Abstimmung mit der Stadt Kehl geringfügig verschoben werden.

Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten für öffentliche und private Grünflächen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen

für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Ausnahmsweise und in Absprache mit der Umweltautorität können auf privaten Flächen auch Eiben gepflanzt werden. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

#### **II.4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im Plangebiet sind Pflanzen gem. der beigefügten Pflanzliste als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m Höhe zulässig.

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern und Gabionen sind zum öffentlichen Straßenraum unzulässig. Metallzäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Hecke vorgepflanzt wird oder der Zaun intensiv berankt wird. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedungen Sockelmauern von max. +0,1 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### **III. KENNZEICHNUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

#### **III.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>extrem</sub>) / „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) gekennzeichnet.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Je nach Anlagentyp sind bauliche oder sonstige Maßnahmen gegen das Austreten wassergefährdender Stoffe vorzusehen.



## IV. Hinweise

### IV.1. Grundwasserschutz

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "MFH Kandelstraße" in Kehl liegt ca. 600m östlich der Grundwassermessstelle 9901/064-8 GWM 1 BDF Typ II, Kehl. Die Messstelle ist nur bedingt für Grundwasserstandsangaben für das Vorhabengebiet geeignet, da diese räumlich näher an den Grundwasserabsenkbrunnen der Grundwasserhaltungsanlage Kehl liegt.

Im Umfeld des Vorhabengebietes liegen weitere Grundwassermessstellen.

Südlich, in rd. 100 m Entfernung zum Vorhabengebiet liegt die Messstelle 170 NBA Kehl. Für diese Messstelle liegen Grundwasserstandsdaten für die Jahre 1974 bis 1982 vor. Westlich, in rd. 500 m Entfernung zum Vorhabengebiet liegt die Messstelle 118 NBA Kehl. Zwischen den Jahren 1971 bis 1997 wurden an dieser Messstelle ebenfalls Grundwasserstandsdaten aufgezeichnet.

Südwestlich, in rd. 600 m Entfernung zum Vorhabengebiet liegt die Messstelle 117 NBA Kehl. Für diese Messstelle liegen Grundwasserstandsdaten für die Jahre 1973 bis 2021 vor.

Die zur Verfügung stehenden Grundwasserstandsdaten wurden durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ab dem Jahr 1975 ausgewertet. Ursächlich hierfür ist die Inbetriebnahme der Staustufe Gamsheim und der Betrieb der Grundwasserhaltungsanlage Kehl.

Für die Messstellen wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende niedrigsten, mittleren, höchste und mittlere höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]	Betrachtungszeitraum	mittlerer höchster Grundwasserstand [m+NN]
GWM 1 BDF Typ II	133,73 (am 26.06.2017)	133,99	134,55 (am 01.02.2021)	2007-2021	134,27 (2010-2020)
170 NBA Kehl	133,61 (am 26.11.1978)	133,87	135,16 (am 06.02.1980)	1975-1982	-
117 NBA Kehl	133,90 (am 11.12.1989)	134,41	135,68 (am 17.07.2000)	1975-2021	135,19 (2010-2020)
118 NBA Kehl	133,46 (am 30.01.1989)	133,88	134,72 (am 28.05.1978)	1975-1997	-

Es wird darauf hingewiesen, dass die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Die Herstellung von Dränagen zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

#### **IV.2. Hochwasserschutz / Überflutungsflächen - HQ extrem**

Im Bebauungsplan sind HQextrem-Überflutungsflächen nachrichtlich als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten, um sicherzustellen, dass:

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.

Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Im Internet sind dazu auf dem umfassenden Informationsportal: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/> Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

#### **IV.3. 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 zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis).

Für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

#### **IV.4. 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, Teer, ...) 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.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere des §4 wird hingewiesen.

Des Weiteren wird auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 hingewiesen: Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

#### **IV.5. Baumschutzmaßnahmen**

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen sowie Erdarbeiten jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

Zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume, die sich im Umfeld von Baumaßnahmen befinden, sind zum Schutz gegen mechanische Verletzungen während der Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Der Schutzzaun muss den gesamten Wurzelbereich (d.h. Kronenradius + Schutzzone von rundherum 1,5 m) umfassen.

#### **IV.6. Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

#### **IV.7. Gestaltung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Satz 1 LBO i.V.m. § 21a Naturschutzgesetz)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a Naturschutzgesetz sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

#### **IV.8. Denkmalschutz / Archäologische Funde**

Im Plangebiet liegen nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl keine Flächen innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde 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 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 Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **IV.9. 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.

#### **IV.10. Leitungsauskunft**

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden eine Erkundungs- und Sicherungspflicht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Baubeginn ist mindestens bei den unten genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

bnNetze GmbH	Tullastraße 61	79108 Freiburg i. Br.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Okenstraße 25-27	77652 Offenburg
Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG	Lotzbeckstraße 45	77933 Lahr
Vodafone BW GmbH	Postfach 10 20 28	34020 Kassel
Technische Dienste Kehl (TDK)	Rathausplatz 2	77694 Kehl
Stadt Kehl (Tiefbau)	Rathausplatz 3	77694 Kehl
(Stand: Februar 2021)		

#### **IV.11. Hinweise zur Baudurchführung**

Die bestehenden und zu erhaltenden Bäume auf dem Baugelände sind während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen. Auf das entsprechende Regelwerk<sup>1</sup> wird verwiesen.

#### **IV.12. Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

#### **IV.13. Baugrund**

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodäten bildet im Plangebiet Holozänes Auensediment unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **V. Anhang I: Allgemeine Pflanzliste Stadt Kehl**

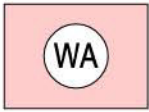
---

<sup>1</sup> Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

# Legende

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

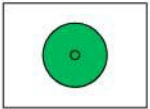
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



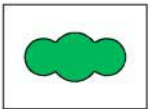
3.5. Baugrenze

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

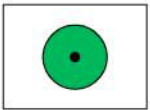
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



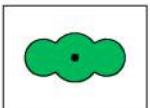
Anpflanzen: Bäume



Anpflanzen: Sträucher



Erhaltung: Bäume



Erhaltung: Sträucher

## 15. Sonstige Planzeichen



15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind  
nachrichtliche Übernahme Überflutungsfläche - HQ<sub>extrem</sub>  
(§ 5 Abs.3 Nr.1, Nr.2 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1, Nr.2 und Abs.6 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

## Füllschema der Nutzungsschablone

WA2	
0,4	(1,2)
III	o
TH 11,00	
GH 13,00	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Anzahl der Vollgeschosse

TH = Traufhöhe

Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

GH = Gebäudehöhe

## Bebauungsplan "Kandelstraße"

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	14.07.2021
Offenlage	02.08. - 10.09.2021
Erneute Offenlage	11.01. - 25.01.2022
Satzungsbeschluss	13.04.2022
In Kraft treten	25.04.2022

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 25.04.2022

Oberbürgermeister  
T. Vetrano

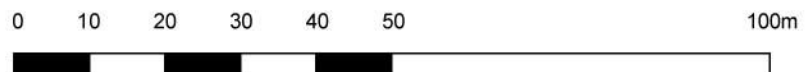
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Bau GB in Kraft getreten.

Kehl, 25.04.2022

Die Planunterlage nach dem Stand vom 03.12.2018 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: Januar 2021

### Plandaten



**M. 1 : 500**

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 11.02.2022  
Bearbeiter: RS Ingenieure, Köhler  
Projekt-Nr:  
Planformat: 76,5 cm x 29,7 cm

Stadtvewaltung Kehl  
Stadtplanung  
Herderstraße 3, 77694 Kehl  
Fon 07851/88 4300, Fax 07851/88 4302  
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de