

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

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>PlanzV 90</b>	Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
<b>GemO</b>	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

### I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO),

Gem. § 1 Abs. 3 BauNVO sind im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Firsthöhe (FH) bzw. der maximalen Gebäudehöhe (GH) im zeichnerischen Teil gesteuert.

#### 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 Zahl der Vollgeschosse

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

### I.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

#### a. Bauliche Anlagen mit Satteldach

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.

#### b. Bauliche Anlagen mit Pultdach

Als maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut, als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt.

#### c. Bauliche Anlagen mit Flachdach (Dachneigung < 5°)

Als maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit dem höchsten Punkt der umlaufenden Außenwand, inkl. der eventuellen Attikahöhe und als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, inkl. der eventuellen Attikahöhe bestimmt.

I.2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf durch betriebsbedingte 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.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.3.1 Für die abweichende Bauweise (a1) gelten im WA 1 die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 20 m Länge zulässig. Doppelhäuser sind mit einseitigem Grenzabstand zu errichten, jedoch ist je Doppelhaushälfte eine Gebäudelänge von maximal 10 m zulässig.

I.3.2 Für die abweichende Bauweise (a2) gelten im WA 2 die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser mit höchstens 30 m Länge zulässig.

I.3.3 Für die abweichende Bauweise (a3) gelten im WA 3 die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Hausgruppen mit höchstens 20 m Länge zulässig.

I.3.4 Im WA 4 gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude von bis zu 50 m Länge zulässig.

**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.4.1 Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.

I.4.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ist je Erdgeschosswohneinheit eine Terrasse mit einer maximalen Größe von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

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

I.5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nach § 23 BauNVO zulässig, wenn sie mit den Belangen der Grünordnung auf den privaten und öffentlichen Flächen vereinbar sind.

**I.6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Fahrradstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

I.6.1 Garagen, Carports und wettergeschützte Anlagen für Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzungen entsprechend der Zweckbestimmung „Ga, Cp“ zulässig. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Seite geöffnet sind.

I.6.2 Stellplätze und Zufahrtsflächen innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung entsprechend der Zweckbestimmung „St“ zulässig.

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

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

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

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Mischflächen durch Planeinschrieb festgesetzt.

Per Planeinschrieb sind die Bereiche mit Zufahrtsverbot von privaten auf öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Anlegung von Ein- und Ausfahrten ist in diesen Bereichen nicht zulässig, da dies mit der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht vereinbar ist.

**I.9 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

I.9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 ist im zeichnerischen Teil eine Trafostation zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität per Planeinschrieb festgesetzt.

I.9.2 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO im Plangebiet unterirdisch zu führen.

**I.10 Öffentliche Grünflächen und Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Des Weiteren ist im Kreuzungsbereich von Planstraße 2 und Planstraße 3 eine öffentliche Grünfläche im Straßenraum festgesetzt. Die Bestimmung der einzelnen, festgesetzten Standorte der Bäume darf von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abweichen. Für die Bepflanzung der öffentlichen Flächen ist I. 14 heranzuziehen.

**I.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

I.11.1 Garagen- und Carportzufahrten sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind im gesamten Plangebiet mit versickerungsgünstigen und dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) herzustellen.

I.11.2 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.

I.11.3 Zum Schutz des Mutterbodens ist bei den Bauarbeiten darauf zu achten, dass der humose Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten getrennt gelagert werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist ein möglichst natürlicher Bodenaufbau sorgfältig wiederherzustellen.

**I.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Geh- und Fahr-

recht zum Bau, zum Erhalt, zur Unterhaltung und zur Erneuerung des unterirdischen Regenwasserkanals zugunsten der Stadt Kehl festgesetzt.

Auf den mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Kehl zu belastenden Flächen sind weder bauliche Anlagen, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Zweck / Art	betroffene Flst.-Nr.	Art des Rechts	Erschließungsträger / Berechtigter	Art der Berechtigung
Regenwasserkanäle und unterirdische Rückhaltebecken	3242/2	GFL-Recht*	Stadt Kehl / Technische Dienste Kehl (TDK)	Betrieb / Erhalt, Erneuerung

\* GFL-Recht: Geh- / Fahr- / Leitungsrecht

### **I.13 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

I.13.1 Im gesamten Plangebiet sind bei Hauptgebäuden mit Satteldächern die nach Süden bis Südwesten orientierten Dachflächen und die flachgeneigten Dächer zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen.

Die Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind nicht einzeln, sondern als Gesamtfläche anzusehen.

I.13.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

I.13.3 Auf die Nutzung von Solaranlagen kann nur dann verzichtet werden, wenn der Energiebedarf des Gebäudes durch anderweitige erneuerbare Energien gedeckt werden kann.

### **I.14 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

I.14.1 Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) und die Arten für Dach- und Fassadenbegrünungen sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält standortgerechte Arten für öffentliche und private Grünflächen sowie für begrünte Dach- und Fassadenflächen. Gebietsheimische Sorten, die nicht auf der Liste aufgeführt sind, können nach Rücksprache mit der Abteilung Stadtplanung/Umwelt der Stadt Kehl ebenfalls verwendet werden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL-Richtlinien entsprechen. Über die in der Pflanzliste genannten Arten hinaus ist auf öffentlichen und privaten Flächen eine Beimischung weiterer Arten (nicht-gebietsheimisch, jedoch standortgerecht) auf 20% der Fläche zulässig. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen. Gräser und krautige Pflanzen sind vom Pflanzgebot (Pflanzlisten) ausgenommen.

I.14.2 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Schutzstreifen mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in einer Breite von 6,70 m zum Schutz vor der Abdrift von

Pflanzenschutzmitteln gegenüber den angrenzenden Ackerkulturen im Westen festgesetzt. Die Bepflanzung nachfolgenden Regelungen vorzunehmen:

Die Bepflanzung muss als freiwachsende Hecke ausgebildet werden. Dabei ist alle 10 - 20 m ein Baum zu pflanzen. Bäume und Großsträucher sind mittig anzuordnen, niedrig wachsende Arten an den Rändern. Die Hecken sind in mindestens 3 Reihen zu pflanzen. Im Bereich von Hochstämmen sind Bodendecker und niedrige Sträucher vorzusehen.

Die zu verwendenden Bäume und Sträucher sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen:

- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| • Schwarzdorn             | Prunus Spinosa     |
| • Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra     |
| • Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| • Heckenrose Rosa         | canina             |
| • Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea   |
| • Hasel                   | Corylus avellana   |
| • Gemeiner Schneeball     | Viburnum opulus    |
| • Hainbuche               | Carpinus betulus   |
| • Feldahorn               | Acer Campestre     |
| • Vogelkirsche            | Prunus avium       |

Folgende Mindestqualitätsstufen sind gefordert:

- Sträucher oder Heister (2 mal verpflanzt, aus weitem Stand, Höhe 60 bis 100 cm)
- Bäume (Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm)

Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen und zu pflegen.

- I.14.3 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Standorte für anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Flächen festgesetzt. Die Bestimmung der einzelnen Standorte darf von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abweichen. Der Pflanzabstand ist dabei so zu wählen, dass er mindestens dem Kronendurchmesser im ausgewachsenen Alter entspricht. Die Größe der Baumscheiben und die Freihaltung des Lichtraumprofils des Straßenraums sind mit der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl abzustimmen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen und zu pflegen.
- I.14.4 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Laubbäumen, Gehölzen und Stauden gem. der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.
- I.14.5 Bei Stellplatzanlagen auf privaten Flächen ist je 8 Stellplätzen eine Pflanzfläche in Größe eines Stellplatzes innerhalb der Stellplatzanlage anzulegen und mit mind. einem standortgerechten Baum zu bepflanzen. Die Fläche, inkl. Baum ist zu pflegen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen und zu pflegen.

- I.14.6 Dachflächen mit 0-15° Neigung sind zu mindestens 70% mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Organische Bestandteile des verwendeten Substrats dürfen 20% Gewichtsanteil nicht überschreiten. Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Düngung wird ausgeschlossen.

Der Verzicht auf die Begrünung des Daches kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf dem Dach Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden.

Für den Fall der Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Solarenergie gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:

- Die Modulfläche darf maximal 25% der zu begrünenden Fläche betragen.
- Die Solarmodulreihen haben eine maximale Tiefe (senkrechte Projektion der Modulbreite) von 1 m.
- Der Neigungswinkel der Module beträgt mindestens 15° und höchstens 30°.
- Substrat und Begrünung werden vollflächig unter den Solarmodulen aufgebracht. In der Regel wird dies durch Montagewannen erreicht, bei denen das Substrat gleichzeitig durch sein Gewicht der Fixierung dient.
- Der minimale Abstand der Modulunterkante über dem Substrat beträgt 35 cm.

- I.14.7 Die Wandflächen nicht grenzständiger Außenwände mit weniger als 10% Wandöffnungen sind überwiegend zu begrünen.

- I.14.8 Garagen und Carports sind mit extensiv begrüneten Flachdächern mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm auszuführen. Mit Ausnahme der grenzständigen Seiten sind Garagen, Carports und weitere Nebenanlagen mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit Hilfe eines Spaliers mit Pflanzen der beiliegenden Pflanzliste zu beranken.

- I.14.9 Anlagen für Abfallsammelplätze sowie Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind dabei nur zulässig, wenn eine Hecke vorgepflanzt wird oder der Zaun intensiv berankt wird. Überdachungen sind extensiv zu begrünen.

- I.14.10 Die Anpflanzungen auf privaten Flächen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

## I.15 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie Boden werden den einzelnen Grundstücken entsprechend ihrem prozentualen Flächenanteil an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs zugeordnet. Hierfür sind prinzipiell folgende Flächenanteile zugrunde zu legen.

Größe des Geltungsbereichs	27.526 m <sup>2</sup>
Nettobauland	21.685 m <sup>2</sup>
davon voraussichtlich versiegelte Flächen GRZ 0,4*	13.011 m <sup>2</sup>
+ Straßenverkehrsflächen	4.126 m <sup>2</sup>
+ Spielplatz (teilversiegelt)	1.334 m <sup>2</sup>
+ Fläche „Geh,- Fahr- und Leitungsrecht“ (unversiegelt)	216 m <sup>2</sup>
+ Öff. Grünfläche Kreuzungsbereich	165 m <sup>2</sup>

\*Annahme, dass die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50 % in Anspruch genommen wird.

Die obigen Angaben sind auch für die Zuordnung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, welche unter I.17.2 und I.17.3 beschriebenen Maßnahmen im Sinne des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Artenschutzspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, beschrieben sind, anzuwenden und auf die einzelnen Grundstücke entsprechend ihrem prozentualen Flächenanteil am gesamten Geltungsbereich umzulegen. Die Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Erschließung und Bebauung aller Grundstücke gleichermaßen zwingend erforderlich, daher erfolgt keine detailliertere Zuordnung. Die unter I.17.4 beschriebene Maßnahme ist alleinig dem privaten Flurstücknr. 3355 (Gemarkung Goldscheuer) zuzuordnen und nicht auf die anderen Flurstücke im Geltungsbereich zu beziehen. Hierfür anfallende Kosten sind von den Grundstückseigentümer\*innen zu tragen.

Die folgende Tabelle 1 gibt einen detaillierten Aufschluss über die Zuordnung von biotopbezogenen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen in Flächenanteilen und Ökopunkten:

**Tabelle 1: Zuordnung von biotopbezogenen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Eingriffsmaßnahmen			Ausgleichsmaßnahmen	
<b>Verkehrsfläche</b>	4.126 m <sup>2</sup> (14,99 %)	4.881,49 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Öko- punktekonto Stadt Kehl)	4.881,49 Ökopunkte Ausgleich
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4)</b>	21.685 m <sup>2</sup> (78,78 %)	25.654,71 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Öko- punktekonto Stadt Kehl)	25.654,71 Ökopunkte Ausgleich
<b>Spielplatz (teilversiegelt)</b>	1.334 m <sup>2</sup> (4,85 %)	1.579,40 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Öko- punktekonto Stadt Kehl)	1.579,40 Ökopunkte Ausgleich
<b>Fläche „Geh,- Fahr- und Leitungsrecht“ (unversiegelt)</b>	216 m <sup>2</sup> (0,78 %)	254,01 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Öko- punktekonto Stadt Kehl)	254,01 Ökopunkte Ausgleich
<b>Öffentliche Grün- fläche Kreuzungs- bereich</b>	165 m <sup>2</sup> (0,60 %)	195,39 Ökopunkte	Kittersburger Wiesenwässerung (Öko- punktekonto Stadt Kehl)	195,39 Ökopunkte Ausgleich
<b>Summe</b>	27.526 m <sup>2</sup> (100%)	32.565 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Öko- punktekonto Stadt Kehl)	32.565 Ökopunkte Ausgleich

Folgende Tabelle gibt einen detaillierten Aufschluss über die Zuordnung von bodenbezogenen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen:

**Tabelle 2: Zuordnung von bodenbezogenen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Eingriffsmaßnahmen			Ausgleichsmaßnahmen	
Versiegelung durch Verkehrsfläche	4.126 m <sup>2</sup> (23,39 %)	49.503,53 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Ökopunktekonto Stadt Kehl)	49.503,53 Ökopunkte
Versiegelung durch maximal überbaubare Flächen des Allgemeines Wohngebiets	13.011 m <sup>2</sup> (73,77 %)	156.129,78 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Ökopunktekonto Stadt Kehl)	156.129,78 Ökopunkte
Spielplatz (Nicht versickerungsfähige Fläche)	500 m <sup>2</sup> (2,83 %)	5.989,53 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Ökopunktekonto Stadt Kehl)	5.989,53 Ökopunkte
<b>Summe</b>	<b>17.637m<sup>2</sup> (100%)</b>	<b>211.644 Ökopunkte Defizit</b>	<b>Kittersburger Wiesenwässerung (Ökopunktekonto Stadt Kehl)</b>	<b>211.644 Ökopunkte Ausgleich</b>

**I.16 Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

- I.16.1 Auf die artenschutzrechtliche Abschätzung vom 17. April 2017, Bioplan Bühl als Anlage der Begründung wird verwiesen. Gemäß der artenschutzrechtlichen Abschätzung des Büros Bioplan, Bühl sind folgende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. im Rahmen des Bauantrags umzusetzen:
- I.16.2 Für den Artenschutz der Kreuzkröte ist u.a. sicherzustellen, dass die nach Regen bildenden flachen Gewässer umgehend beseitigt werden. Alternativ kann vor der Baufeldfreimachung mit einer Begehung das Vorkommen von Kreuzkröten ausgeschlossen werden.
- I.16.3 Für den Artenschutz der Mauereidechse, welche außerhalb des Plangebiets in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorkommen kann, ist während der Bauphasen ein Amphibien- und Reptilienzaun um den zu bebauenden Bereich herum zu errichten, um diesen vor Einwanderung der Mauereidechsen zu schützen und Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu verhindern.

- I.16.4 Für den Artenschutz der Zauneidechse wird für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 festgesetzt (Siehe: I.15 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2)).
- I.16.5 Die fachgerechte Durchführung der oben genannten Maßnahmen (I. 15.2, I. 15.3, I.15.4) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

#### **I.17 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Bauliche Vorhaben in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „bedingtes Baurecht“ gekennzeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 (privates Flurstück-Nr. 3355, Gemarkung Goldscheuer) sind nur zulässig, wenn im Zuge der Bauantragstellung nachgewiesen ist, dass eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) über das Vorkommen von Zauneidechsen durchgeführt wurde und die im Falle eines Vorkommens durch ein qualifiziertes Büro definierten Vermeidungs-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wurden.

#### **I.18 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- I.18.1 Für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts eine Höhenlage von mindestens 15 cm über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante der Bordeinfassung der zugeordneten Erschließungsstraße oder des zugeordneten Erschließungswegs in der der Erschließungsstraße oder dem Erschließungsweg zugewandten Mitte des Gebäudes (siehe I.2.3. Höhe baulicher Anlagen).
- I.18.2 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 der Bordeinfassung der zugeordneten Erschließungsstraße oder des zugeordneten Erschließungswegs in der der Erschließungsstraße oder dem Erschließungsweg zugewandten Mitte des Gebäudes (siehe I.2.3. Höhe baulicher Anlagen).

## II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen

<b>LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
<b>GemO</b>	§ 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 Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Garagen und Carports sind gemäß der Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als begrünte Flachdächer auszuführen (siehe auch I.12.9)
- II.1.2 Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- II.1.3 Überdachungen und Pergolen auf Dachterrassen sind zulässig, dürfen jedoch eine maximale Höhe von 3,0 m bzw. den höchsten Punkt des Gebäudes nicht überschreiten.

### II.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassaden (§ 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 Technisch notwendige, an den Fassaden angebrachte Anlagen wie Kaminrohre, Regenwasserrohre etc. sind in die Gestaltung der Fassaden zu integrieren.
- II.2.4 Gestaltung aneinander angrenzender Gebäude  
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind bezüglich Dachneigung und Dachüberständen, Material und Farbgebung der Fassade und der Dacheindeckung sowie Farbgebung und Gestaltung von Fenstern und Türen anzugleichen.

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

- II.3.1 Pflanzen gem. der beigefügten Pflanzliste sind als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
- II.3.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern und Gabionen unzulässig.
- II.3.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedungen Sockelmauern von max. +0,1 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- II.3.4 Metallzäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Hecke vorgepflanzt wird oder der Zaun intensiv berankt wird. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

#### **II.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 LBO i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

- II.4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 37 LBO i.V.m. § 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.
- II.4.2 Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gilt nicht für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.
- II.4.3 Unabhängig davon sind zudem je Wohneinheit mindestens zwei wettergeschützte Fahrradstellplätze nachzuweisen.

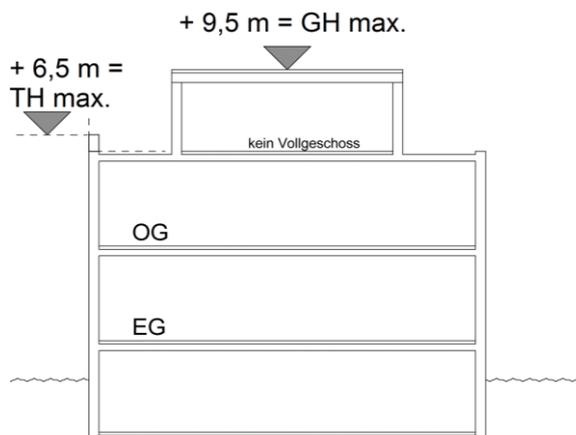
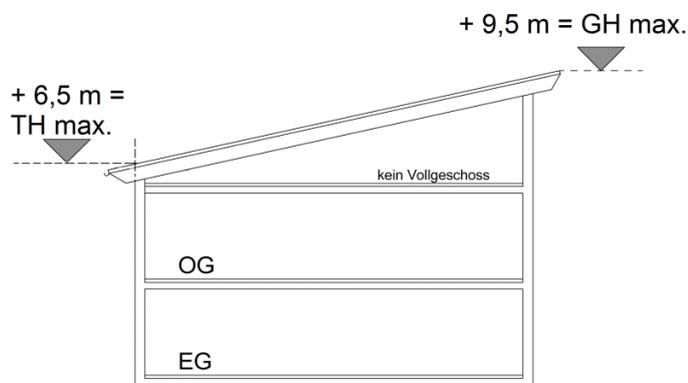
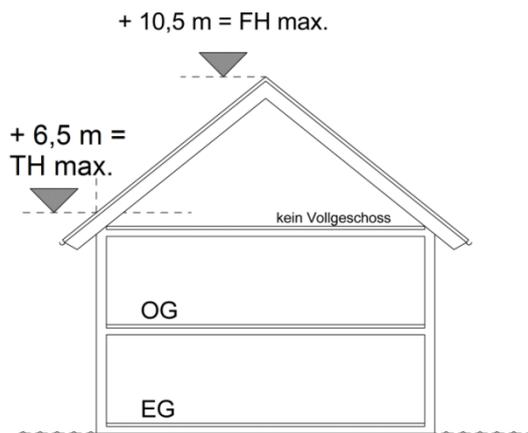
#### **II.5 Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Die Grundstücke sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflicht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück aufzuschütten.

### III Hinweise

#### III.1 Systemschnitte

Die dargestellten Systemschnitte geben eine nicht abschließende Erläuterung zur Höhe baulicher Anlagen und der Bezugspunkte.



### **III.2 Hochwasserschutz und Hinweise aus dem Merkblatt „Bauleitplanung“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

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. Durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers ist die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Als hochwassergefährdete Gebiete sind gemäß § 72 WHG alle Flächen anzusehen, wo mit zeitlich beschränkten Überschwemmungen von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer, zu rechnen ist.

Das Plangebiet wird auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) nicht überflutet. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebiets, als auch von Teilflächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) ist nicht erforderlich.

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten wären daher aus Gründen des Hochwasserschutzes nach diesem Kenntnisstand nicht notwendig. Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

Im Internet sind dazu auf dem umfassenden Informationsportal [hochwasserbw.de/](http://hochwasserbw.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:

[http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel\\_2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile)

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand im Plangebiet sehr hoch ist, so dass sich weitere erforderliche Maßnahmen ergeben können (siehe Punkt III.3).

### **III.3 Bauen im 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.

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. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder ande-

re Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kennznisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Weitere Informationen zu diesem Thema entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „Bauleitplanung“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zulegen (siehe Punkt III.4).

### III.4 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms. Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen ca. 142,35 ü. NN. an der Wasserstraße, ca. 143,10 ü. NN. an der Straße „Im Hanfplatz“ und ca. 143,00 ü. NN. an der Dorfstraße.

Die Werte für die zugrunde gelegten Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Aufgrund der Errichtung des Kulturwehrs Kehl/Straßburg im Jahr 1985 werden nur die Werte ab diesem Jahr herangezogen.

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]
110/064-2 3088A Goldscheuer1	139,89 (am 05.02.1990)	140,53 (1985-2015)	141,58 (am 19.02.1996)
236/115-9 Hohnhurst	142,04 (am 25.08.2003)	142,81 (1989-2015)	143,69 (am 09.03.2009)
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 140,27 (gemittelt)</b>	<b>ca. 141,24 (gemittelt)</b>	<b>ca. 142,17 (gemittelt)</b>
214/114-2 GWM K 20 Kehl, Go	139,53 (am 23.07.2001)	140,83 (1985-2015)	141,63 (am 30.10.1995)
100/115-9 974 A Kehl, Go	140,19 (am 23.07.2001)	141,45 (1985-2015)	142,32 (am 06.05.2002)

Die in der o. g. 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.5 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.

### **III.6 Baugrunduntersuchungen**

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 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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird 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 (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

### **III.8 Militärische Altlasten / Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Regierungspräsidium Stuttgart, durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Allerdings wurde das südlich gelegene private Flurstück Nummer 3355 (Gemarkung Goldscheuer) nicht in diese Untersuchung miteingeschlossen, weshalb vor Baubeginn eine Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt werden muss. Für den restlichen Geltungsbereich sind nach jetzigem Kenntnisstand insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

### III.9 Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hanfplatz / Wasserstraße II" in Kehl-Kittersburg sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

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.

### III.10 Emissionen durch die angrenzenden ackerbaulichen Flächen

Da das Planungsgebiet im Westen an ackerbaulich genutzte Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen.

Der vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, aus emissionsschutzrechtlichen Gründen geforderte Abstand zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im Westen durch einen 6,70 m breiten Pflanzstreifen mit Pflanzgebot festgesetzt.

### III.11 Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

### 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 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 AG & Co. KG Lotzbeckstraße 45 77933 Lahr
Stadt Kehl (Tiefbau) Rathausplatz 3 77694 Kehl	Technische Dienste Kehl (TDK) Rathausplatz 2 77694 Kehl	Vodafone BW GmbH Aachener Str. 746-750 50933 Köln

### III.13 Umweltgerechtes Bauen

#### Versiegelung, Boden

Unbelasteter Oberboden oder Rohboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu lagern und wiederzuverwerten (vgl. § 202 BauGB).

#### Energie

Baukörper sollen kompakt gestaltet sein. Die Fassadenformen sollen den Wärmeschutz nicht verschlechtern.

Durch geeignete gestalterische und planerische Maßnahmen soll die passive Solarenergienutzung möglichst umfassend realisiert werden.

Nach Süden orientierte Dachflächen sollen für die Solarenergienutzung (Kollektor- bzw. Fotovoltaikanlagen) offengehalten werden und von technischen Dachaufbauten möglichst unverbaut bleiben.

Nach Süden orientierte Flächen eignen sich zur transparenten Wärmedämmung.

#### Wasser

Die Anlage von Zisternen zur Sammlung und späteren Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen.

#### Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung

Begrünte Flachdächer haben klimatische, bio-ökologische, aber auch ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkungen:

- Dachbegrünungen können 50–70 % des Regenwassers zurückhalten. Ein Teil des Wassers verdunstet, der Rest fließt verzögert ab und die Kanalisation wird entlastet.
- Dachbegrünungen filtern Staub und Schadstoffe, heizen sich im Sommer weniger auf als unbegrünte Dächer und wirken so temperaturnausgleichend.
- Dachbegrünungen sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Als Trittsteinbiotope tragen sie zur innerstädtischen Biotopvernetzung bei. Durch Samenverbreitung und flugfähige Arten stehen sie mit den erdgebundenen Biotopen in Kontakt und in ständigem Austausch.
- Wenig attraktive, einsehbare Dachflächen werden durch die Dachbegrünung optisch aufgewertet. Die Auswahl an Substraten, unterschiedliche Substrathöhen und verschiedenartige Saatgutmischungen lassen Gestaltungsspielraum und ermöglichen attraktive Aspekte.

Extensive Dachbegrünungen sind durch extreme Standortbedingungen gekennzeichnet: Langeandauernde Trockenphasen, hohe Temperaturen im Sommer mit großen tageszeitlichen Temperaturschwankungen, Windbewegungen, Nährstoffarmut. Dennoch entwickelt

die extensive Dachbegrünung eine artenreiche Vegetation heimischer Pflanzen, die in der Regel langsam wachsen und nur eines geringen, im Idealfall sogar keines Pflegeaufwands bedürfen.

#### **Anforderungen an das Substrat**

- Bei der Auswahl des Substrats sind bautechnische Normen und Richtlinien zu beachten, die u.a. die Statik, Kontrollzonen, Anschlusshöhen und den Brandschutz betreffen. Insbesondere bei der Anbringung spezieller Strukturelemente ist die Möglichkeit der Windverfrachtung zu bedenken.
- Das Substrat wird in der Regel in gleichmäßiger Stärke ausgebracht. Die Anhäufung von Substratmaterial in Form von kleinen Hügeln oder Wällen erhöht jedoch die Standortvielfalt und fördert die Ausbildung unterschiedlicher Vegetationsformen. An geeigneten Standorten ist die Einbringung von Intensivinseln (evtl. mit niedrigen Gehölzen) in die Extensivbegrünung möglich.
- Wenn es die Situation zulässt sind weitere Strukturelemente wünschenswert:
  - Sandlinsen (2 – 6 m<sup>2</sup>),
  - Äste (mittelstark, 4-6 m lang) als Sitzwarte für Vögel oder Wurzelstöcke (gut befestigen!),
  - Nistplatzangebote für Wildbienen (z.B. Harthölzer mit Bohrlöchern).
- Bei variierender Substrathöhe kann die Aussaat gezielt nach Substrathöhe ausgebracht werden oder als Mischung. Bei der Ausbringung als Mischung werden sich die einzelnen Arten entsprechend der Substrathöhe und ihrem Durchsetzungsvermögen etablieren.

Saatzeit: Die optimale Saatzeit ist die Zeit von Anfang März bis Mitte Mai.

Pflege: In der Regel erfolgen eine Fertigstellungspflege, eine Entwicklungspflege und dauerhaft die Unterhaltungspflege/Wartung.

Fertigstellungspflege: Es handelt sich um die Pflege der Dachbegrünung zur Erzielung der entsprechenden Flächendeckung bei Aussaat und Anspritzbegrünung (Sprossen). Evtl. ist Wässerung notwendig.

Entwicklungspflege: Es handelt sich um die Pflege der Fläche nach Abschluss der Fertigstellungspflege über einen begrenzten Zeitraum zur Förderung der Vegetation, in der Regel 1-2 Jahre.

Unterhaltungspflege/Wartung/Kontrolle: Es handelt sich um die Pflege zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes. Eine Kontrolle sollte jährlich durchgeführt werden. Extensive Dachbegrünungen sind in der Regel wenig wartungsbedürftig. Dennoch kann es durch Samenflug zu unerwünschtem Aufwuchs kommen (z.B. Gehölze, Disteln). Die unerwünschten Pflanzen sollten mit den Wurzeln entfernt werden, die Beseitigung erfolgt per Hand. Trockene Pflanzenteile (abgeblühte Stängel, Altgras) sollten ebenfalls entfernt werden, um Verfilzung und Humusanreicherung zu vermeiden

Stadt Kehl,

Der Oberbürgermeister

#### IV Anhang – Pflanzliste für öffentliche und private Flächen

##### 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

##### Pflanzen (inkl. lateinischer Bezeichnung) sind sortiert nach Blühzeitpunkt:

■ Frühling ■ Fröhsommer ■ Sommer ■ Herbst ■ Winter

##### Blumenzwiebeln und Knollen

■ Winterling ( <i>Eranthis cilicica</i> )	■ Dahlie „Bishop of Llandaff“, u.a. ungefüllte Dahlien
■ Kleiner Krokus ( <i>Crocus chrysanthus</i> )	■ Kleines Schneeglöckchen ( <i>Galanthus nivalis</i> )
■ Elfen-Krokus ( <i>Crocus tommasinianus</i> )	■ Türkisches Schneeglöckchen ( <i>Galanthus elwesii</i> )
■ Blaustern ( <i>Scilla sibirica</i> )	
■ Schneestolz ( <i>Chionodoxa luciliae</i> )	
■ Zierlauch ( <i>Allium var.</i> )	

##### Einjährige Blühpflanzen

■ Vergissmeinnicht ( <i>Myosotis var.</i> )	■ Kapuzinerkresse ( <i>Tropaeolum majus</i> )
■ Ringelblume ( <i>Calendula officinalis</i> )	■ Prunk- und Trichterwinde ( <i>Ipomoea var.</i> )
■ Mohn ( <i>Papaver rhoeas</i> )	■ Basilikum ( <i>Ocimum basilicum</i> )
■ Garten-Resede ( <i>Reseda odorata / Reseda var.</i> )	■ Dill ( <i>Anethum graveolens</i> )
■ Muskatellersalbei ( <i>Salvia sclarea</i> )	■ Königskerze ( <i>Verbascum densiflorum</i> )

##### Stauden für feuchte oder halbschattige Standorte

■ Schlüsselblume ( <i>Primula veris</i> )	■ Gilbweiderich ( <i>Lysimachia vulgaris</i> )
■ Beinwell ( <i>Symphytum officinale</i> u.a.)	■ Salomonsiegel ( <i>Polygonatum odoratum</i> )
■ Günsel ( <i>Ajuga reptans</i> )	■ Bergwaldstorchschnabel ( <i>Geranium nodosum</i> )
■ Lungenkraut ( <i>Pulmonaria officinalis</i> )	■ Wald-Geißbart ( <i>Aruncus dioica</i> )
■ Taubnessel ( <i>Lamium var.</i> )	■ Aster ( <i>Aster divaricatus</i> )
■ Waldanemone ( <i>Anemons sylvestris</i> )	■ Veilchen ( <i>Viola odorata lila</i> )

##### Zweijährige Blühpflanzen

■ Schöterich ( <i>Erysimum var.</i> )	■ Kugeldistel ( <i>Echinops ritro</i> )
■ Fingerhut ( <i>Digitalis purpurea</i> )	■ Stockrose ( <i>Alcea rosea</i> )
■ Natternkopf ( <i>Echium vulgare</i> )	■ Mannstreu ( <i>Eryngium planum</i> )
■ Steinklee ( <i>Melilotus officinalis</i> )	■ sehr hohe Insektenvielfalt!
■ Nachtviole ( <i>Hesperis matronalis</i> )	

Stauden für sonnige und eher trockene Standorte

Storchenschnabel (*Geranium var.*)  
Einheimische Akelei (*Aquilegia vulgaris*)  
Blaukissen (*Aubrieta deltoidea*)  
Steinkraut (*Alyssum var.*)  
Schleifenblume (*Iberis sempervirens*)  
Goldwolfsmilch (*Euphorbia polychroma*)  
Glockenblumen (*Campanula var.*),  
polsterbildend bis hochwachsend  
Johanniskraut (*Hypericum perforatum*)  
Karthäusernelke (*Dianthus carthusianorum*)  
Moschusmalve (*Malva moschata*)  
Wilde Malve (*Malva sylvestris*)  
Wiesensalbei (*Salvia pratense*)  
Gartensalbei (*Salvia nemorosa*)  
Graublättriges Mutterkraut (*Tanacetum niveum*)  
Steppenwolfsmilch (*Euphorbia seguierana*)  
Purpur-Königskerze (*Verbascum phoenicium*)  
Katzenminze (*Nepeta faassenii*)  
Rainfarn (*Tanacetum vulgare*, *Crispum*)  
Färberkamille (*Anthemis tinctoria*)  
Tränendes Herz (*Dicentra spectabilis*)  
(Sommer) Phlox (*Phlox paniculata*, *Bright Eyes*)  
Gold-Felberich (*Lysmia punctata*)  
Roter Sonnenhut (*Echinacae purpurea*)  
Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)  
Herbstanemonen (*Anemone hupehensis*)  
Gelenkblume (*Physostega virginiana*)

Bergminze (*Calamintha nepeta*)  
Hohe Fetthenne (*Sedum telephium* Hybride *Herbstfreude*)  
Blaunessel  
(*Agastache rugosa* Hybride *Black Adder*)  
Wiesenehrenpreis (*Veronica langifolia*)  
Kandelaber-Ehrenpreis (*Veronicastrum virginicum*)  
Teppich Glockenblume  
(*Campanula poscharkyana*, *Templiner Teppich*)  
Wollziest (*Stachys byzantina*)  
Skabiose (*Scabiosa var.*)  
Prachtscharte (*Liatris spicata*)  
Zottiger Ziest (*Stachys monieri* 'Hummelo')  
Argentinisches Eisenkraut (*Verbena bonariensis*)  
Hauhechel (*Ononis spinosa*)  
Spornblume (*Centranthus ruber*)  
Goldgarbe (*Achillea filipendulina*)  
Sonnenbraut (*Helenium var.*)  
Glattblattastern, Raublattastern, Kissenastern, Myrtenastern, Waldaster (*Aster var.*)  
Christrose (*Helleborus niger*)  
Lenzrose  
(*Helleborus orientalis* Hybr. *Metallic Lady*)  
Schneeheide (*Erica carnea* *Showqueen*)  
Brandkraut (*Phlomis russeliana/anisodonta*)

Mehriährige Kräuter

Rosmarin (*Rosmarinum officinalis*)  
Thymian (*Thymus var.*)  
Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*)  
Zitronenmelisse (*Melissa officinalis*)  
Salbei (*Salvia officinalis*)  
Lavendel (*Lavendula officinalis*)  
Ysop (*Hyssopus officinalis*)

Berglauch (*Allium montanum*)  
Borretsch (*Borago officinalis*), einjährig  
Fenchel (*Foeniculum vulgare*)  
Schnittknoblauch (*Allium tuberosum*)  
Weinraute (*Ruta graveolens*)  
Minze (*Mentha var.*)

Kleinbleibende Sträucher

Märzkirsche (*Prunus incisa*)  
(z.B. 'Kojou-no-mai')

Zwergberberitze (*Berberis thunbergii*)

Scharlachfuchsie (*Fuchsia magellanica*), halbschattige Plätze

Purpur Weide (*Salix purpurea*)

Scheinquitte 'Cido' (*Chaenomeles*)

Blauraute (*Perovskia atriplicifolia*)

Bartblume (*Caryopteris x clandonensis*)

Strauchefeu (*Hedera hibernica*)  
(z. B. 'Arbori Compact')

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe (*Clematis*)

Staudenwicke (*Lathyrus latifolius*)

Geißblatt (*Lonicera* var.)

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Ramblerrosen (*Rosa* var.), ungefüllt

Efeu (*Hedera helix*)

Sträucher für Schnitthecken

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvestris*)

Sträucher für frei wachsende Hecken und Solitärpflanzen

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Winter-Heckenkirsche (*Lonicera purpusii*),  
Insektenmagnet Ende Winter

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Salweide (*Salix caprea*) (z. B. 'Mas')

Blasenstrauch (*Coluta arborescens*)

Felsenbirne (*Alemanchier spec.*)

Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)

Hechtrose (*Rosa glauca*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Großblumiger Duftsneeball  
(*Viburnum carlcephalum*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*),  
blüht ab Februar

Faulbaum (*Frangula alnus*),  
'Fine Line', für kleinere Gärten!

Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)

Sneeball (*Viburnum opulus*)

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

Ölweide (*Eleagnus spec.*)

Sommerlieder (*Buddleja davidii*)

Bäume (auch für kleinere Gärten)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Zierapfel (*Malus domestica*) (z. B. 'Evereste')  
Linde (*Tilia cordata*) (z. B. 'Winter orange')  
Feldahorn (*Acer campestre*) (z. B. 'Elsrijk')

Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Frühe Zierkirsche (*Prunus*) (z. B. 'Accolade')  
Henrys Linde (*Tilia henryana*), duftet wunderbar!  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Samthaarige Stinkesche (*Tetradium daniellii*)

Bäume (Raumeinnehmend)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Feldenbirne (*Amelanchier arborea*)  
Hängebirke (*Betula pendula*)  
Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Roteiche (*Quercus rubra*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Obstgehölze

Apfel:

Bittenfelder (Saft- und Brenn Apfel, Verwertung Oktober-März)  
Gravensteiner (Tafel- und Backapfel, genußreif August-Oktober)  
Kohlenbacher (Most- und Wirtschaftsapfel, genußreif November-März)  
Rubinosa (Tafelapfel, genußreif September-Dezember)  
Hauxapfel (ertragreich, genußreif Oktober-März)  
Roter Boskop (Tafelapfel, genußreif September)

Birne:

Gräfin von Paris (saftig, genußreif November-Januar)  
Harrow Sweet (Tafelbirne, genußreif August-Oktober)  
Gute Luise (Tafel-, Einmach-, Dörrbirne, genußreif September-Oktober)  
Steinobst:  
Löhrpflaume (Brennpflaume, aromatisch, genußreif August-September)  
Topfive (saftig, fest, Backpflaum, genußreif August)

Kirsche, Pfirsich, Aprikose  
Himbeeren und Brombeeren  
Beerensträucher (z.B. Stachelbeere, Johannisbeere)

**Pflanzen für Dach- / Fassadenbegrünung sind sortiert nach alphabetischer Reihenfolge der lateinischen Bezeichnungen:**

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