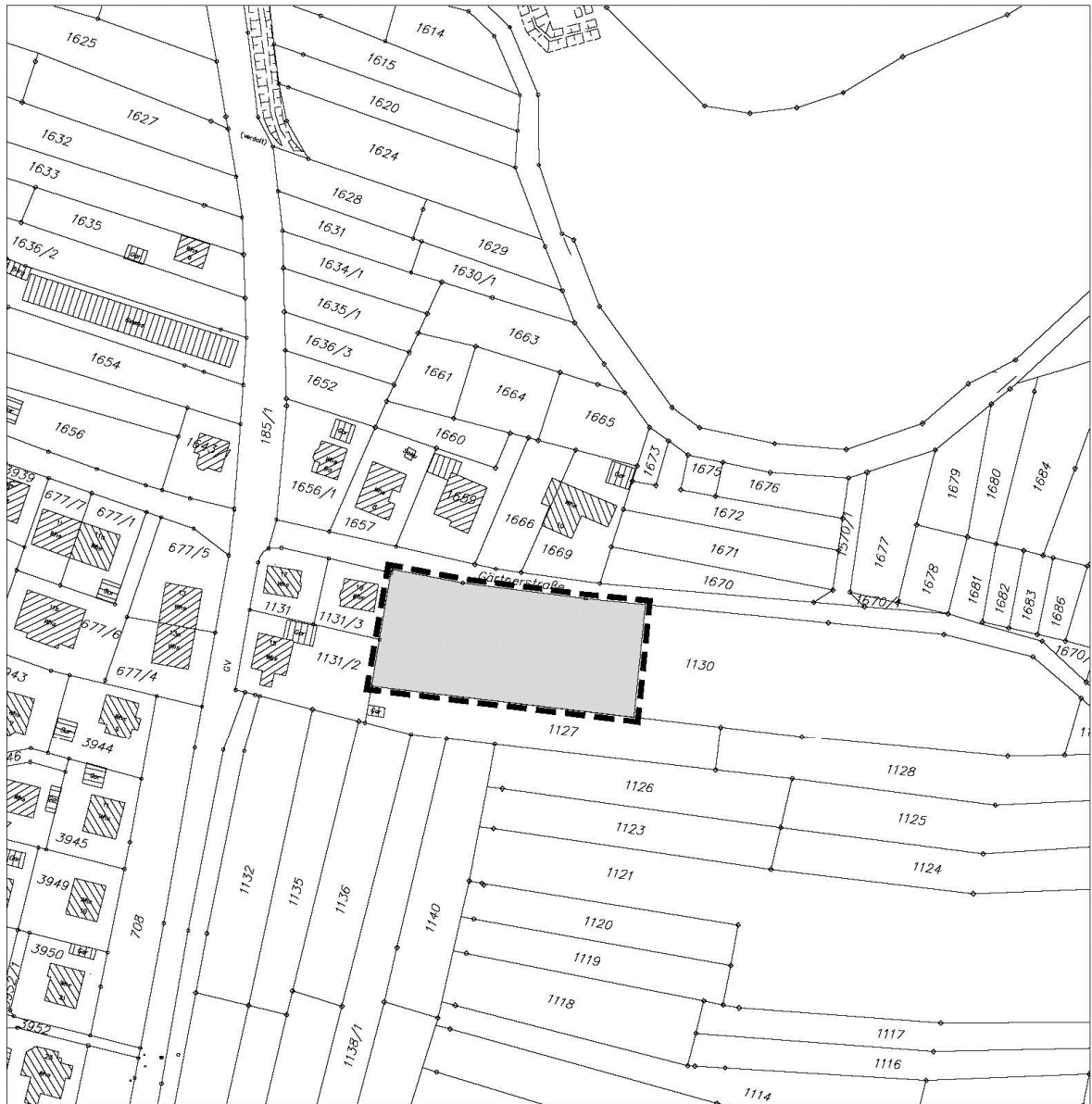


# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gärtnerstraße" in Kehl-Auenheim

## BEGRÜNDUNG TEIL I



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und Bestand .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen .....</b>	<b>3</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Untersuchungen .....	4
<b>4</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>6</b>
5.1	Erschließung und öffentliche Flächen .....	7
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrundstücke .....	8
5.4	Höhe der Gebäude .....	9
5.5	KFZ-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	10
5.6	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	10
5.7	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft .....	11
5.9	Grundwasserschutz .....	11
5.10	Hochwassergefährdung .....	11
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
6.1	Allgemeines .....	12
6.2	Dächer von Hauptgebäuden .....	12
6.3	Dächer von Nebengebäuden .....	13
6.4	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	13
6.5	Einfriedungen .....	13
6.6	Außenantennen .....	13
6.7	Niederspannungsfreileitungen .....	13
6.8	Stellplatzverpflichtung .....	14
6.9	Umweltbelange .....	14
6.10	Klimaschutz .....	14
6.11	Landwirtschaftliche Emissionen .....	15
6.12	Bodenordnung .....	15
6.13	Erschließungskosten .....	15
6.14	Städtebauliche Daten .....	15

# Teil A – Begründung zum Bebauungsplan

## 1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Stadt Kehl im Ortsteil Auenheim an, das Teilgrundstück Flst. Nr. 1130 baulich zu entwickeln und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Anlass für diese Planung ist, dass sowohl in der Stadt Kehl als auch in den Ortsteilen nach wie vor eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken besteht. Hinzu kommt, dass die bestehenden Wohngebiete in Auenheim zu großen Teilen bereits bebaut sind und ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen in ausreichender Form derzeit nicht zur Verfügung steht.

Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand und rundet den bestehenden Siedlungsbestand in diesem Bereich von Auenheim in sinnvoller Weise ab. Von hier aus ist die Ortsmitte mit den bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar. Zudem besteht ein direkter Bezug zu den Naherholungsgebieten im Osten von Auenheim.

Die verkehrliche Anbindung ist von Norden her über die bestehende „Gärtnerstraße“ gesichert.

Insgesamt soll der Entwicklungsbereich insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Belange neu geordnet und in Form eines qualifizierten Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden.

## 2 Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,25 ha auf und liegt am östlichen Ortsrand von Auenheim. Dieses wird begrenzt: Im Norden durch die „Gärtnerstraße“, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen; Im Süden durch Feldgärten und im Westen durch bebaute Wohngrundstücke. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Im Osten schließt das Plangebiet auf Höhe der nördlich der Gärtnerstraße vorhandenen Wohnbebauung ab, so dass insgesamt ein homogener Ortsrand entsteht.

Das Gebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Böschungsbereich zur bestehenden Straße hat sich eine nitrophytische Saumvegetation entwickelt.

*Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gärtnerstraße“ (ohne Maßstab)  
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg*



### 3 Vorhandene Planungen und Untersuchungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

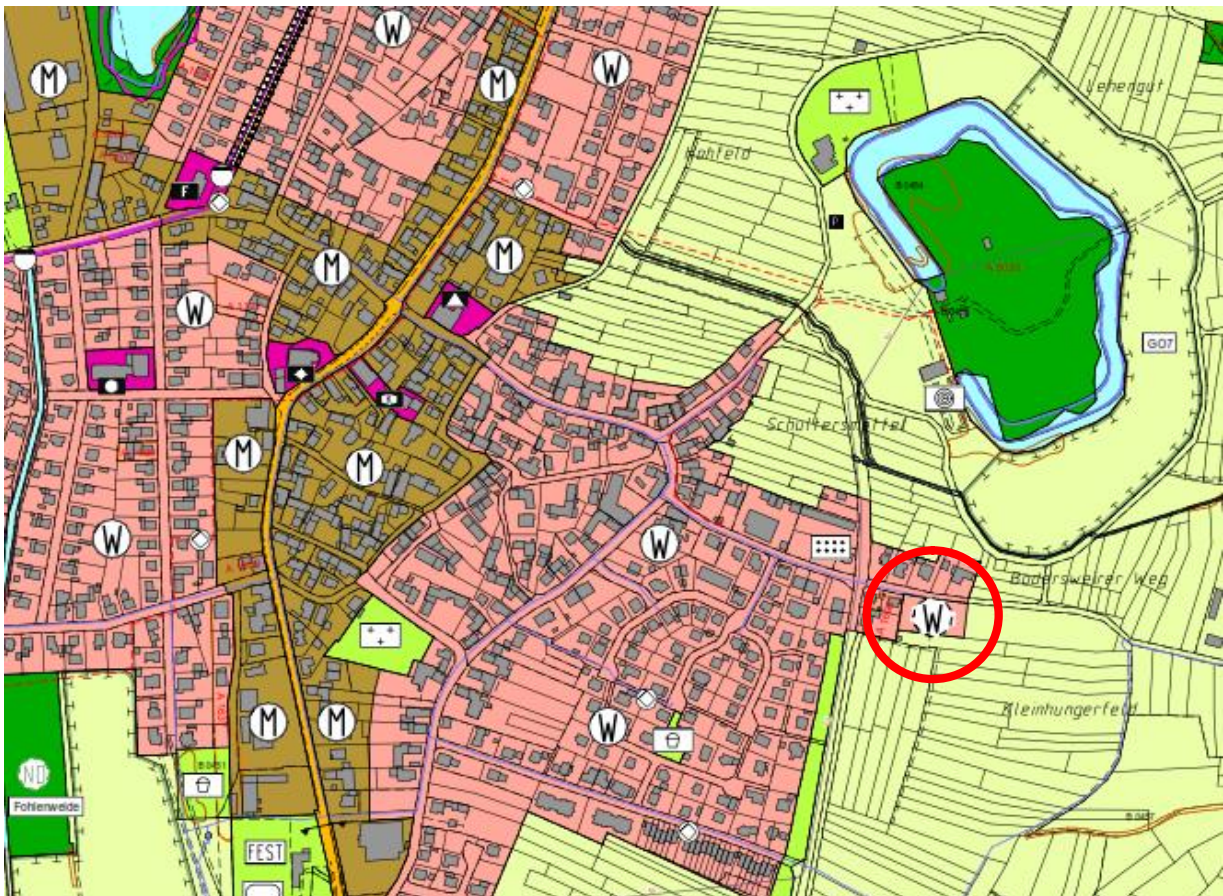
Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und östlich davon als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für den östlichen Bereich eine private Grünfläche fest, welche als Ausgleichsfläche fungiert.

Insofern ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt.



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)



## 3.2 Untersuchungen

### Topografie, Baugrund

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Auenheim und fällt nach Westen leicht ab. Dadurch entsteht eine kleinere Böschung zur bestehenden Gärtnerstraße.

Durch Zink Ingenieure in Lauf wurden die Baugrundverhältnisse untersucht und wie folgt bewertet:

Im Plangebiet herrschen bindige Deckschichten wechselnder Zusammensetzung vor, welche gering bis bedingt tragfähig einzustufen sind. Den darunterliegenden sandigen Kiesen und Sanden kann hingegen eine vergleichsweise gute Tragfähigkeit zugewiesen werden. Eine Vordimensionierung der Gründung kann entsprechend der DIN 1054 in Abhängigkeit der jeweiligen Bodengruppen des Untergrundes der Gründungssohle bemessen werden.

Im Einzelnen wird auf die Untersuchung verwiesen, welche als Anlage den Bauungsunterlagen beigelegt wird.

### Versickerung

Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbehandlung wurde durch Zink Ingenieure in Lauf die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht und wie folgt bewertet:

In den erkundeten Baggerschürfen lag die Mächtigkeit der Deckschichten bei 0,45 m bis 1,90 m und wies unterschiedliche Zusammensetzungen auf.

Im Nordwesten des Plangebiets wurde ein Auenlehm mit tonigem, schwach feindsandigem Schluff aufgeschlossen. Dieses Material ist als schwach durchlässig einzustufen und ist damit nicht für eine Versickerung geeignet. In diesen Bereichen kann die Versickerung bis in

die darunterliegenden, stark durchlässigen, sandigen Kiese durch entsprechenden Materialaustausch erreicht werden.

In den weiteren Aufschlüssen sind Deckschichten aus feinsandigen, schwach tonig, schwach kiesigem Schluff vorhanden, welche als durchlässig einzustufen sind, so dass bei diesen Böden eine Versickerung möglich wäre.

Aus umliegenden, öffentlichen Grundwassermessstellen wurde der mittlere höchste (Grund-) Wasserstand (MHW) mit 132,80 m ü.NN ermittelt. Im Zusammenhang mit der aktuellen Geländehöhe von ca. 133,90 m ü.NN im Osten und 133,75 m ü.NN im Westen, abzüglich der angenommenen Tiefe der Versickerungsmulde von 0,50 m, wird die notwendige Sickerstrecke von > 1,0 m nicht erreicht.

Da das Gelände tiefer als die Straße liegt, kann dieses auf Straßenniveau aufgeschüttet werden, so dass im Zusammenhang mit dem MHW die erforderliche Mindestsickerstrecke von > 1,0 m erreicht wird und damit eine Versickerung nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 möglich ist.

Aufgrund der im Plangebiet unterschiedlich auftretenden Deckschichten wird im Zuge der Tiefbauarbeiten jedoch empfohlen, die am jeweiligen Ort der zu errichtenden Versickerungsanlagen, die Beschaffenheit des Deckschichtmaterials in einem Baggerschurf zu prüfen und zur genauen Dimensionierung der Anlage ein Versickerungsversuch durchzuführen.

Im Einzelnen wird auf die Untersuchung verwiesen, welche als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

### **Altlasten**

Für das Plangebiet besteht gem. dem Altlastenkataster der Stadt Kehl kein Verdacht auf Altlasten. Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Flst. Nrn. 1131/2 und 1131/3 gehören zum Altstandort "Maschinenbau Bechthold".

### **Kampfmittel**

Im Vorfeld der Bodenerkundungen wurde für das Plangebiet eine Luftbildauswertung auf mögliche Kampfmittelbelastung durch das Büro R. Hinkelbein in Filderstadt durchgeführt. Im Ergebnis ergab die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Plangebiets. Es besteht daher keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zur weiteren Erkundung einzuschalten. Im Einzelnen wird auf die Untersuchung verwiesen, welche als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

### **Grundwasser**

Das gesamte Gebiet ist durch hochanstehendes Grundwasser geprägt. Der Grundwasserflurabstand liegt bei < 2 m. Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, soll die Unterkante des Kellerfußbodens maximal auf Höhe des vom Büro Zink Ingenieure ermittelten mittleren höchsten (Grund-) Wasserstand (d.h. über 132,80 m ü.NN) liegen. Außerdem sind alle in den Boden einbindenden Bauteile wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

## 4 Planverfahren

Da das Plangebiet dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, wird es erforderlich, ein zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

20.07.2016	Der Gemeinderat der Stadt Kehl beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Gärtnerstraße". In gleicher Sitzung beschließt der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.
25.07.2016 bis 19.08.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 21.07.2016 bis 19.08.2016	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
15.03.2017	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
03.04.2017 bis 02.05.2017	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
27.04.2017 bis 26.05.2017	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
.....	Der Gemeinderat der Stadt Kehl behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Gärtnerstraße" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 5 Planinhalte

### Städtebauliches Konzept

Das am östlichen Ortsrand von Auenheim gelegene Grundstück soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Geplant sind Einzel- und/oder Doppelhäuser in Eigenheimform, welche von Norden über die "Gärtnerstraße" erschlossen werden und sich nach Süden orientieren. In Anlehnung an den angrenzenden Siedlungsbestand erhalten diese zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dach untergebracht werden muss, sowie ein Satteldach bzw. versetztes Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 45°. Nach Osten ist ein Grünstreifen vorgesehen, der zum einen als Ausgleichsfläche dient und zum anderen den erforderlichen Abstand zur östlich angrenzenden Ackerfläche im Hinblick auf Spritzmittelabdrift herstellt.

Durch dieses Konzept wird erreicht, dass sich die geplante Bebauung in den vorhandenen Siedlungsbestand unter Berücksichtigung insbesondere städtebaulicher, ökologischer und verkehrlicher Belange einfügt und diesen in sinnvoller Weise abrundet.

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und/oder Doppelhäuser insbesondere für junge Familien
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung für diesen Bereich
- Ökonomische Erschließung über die bestehende „Gärtnerstraße“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft nach Osten

## **5.1 Erschließung und öffentliche Flächen**

### **Verkehrerschließung**

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Auenheim erfolgt über die bestehende Gärtnerstraße von Norden. Diese Straße wird in ihrem Zustand so belassen, da keine Ausbauabsichten seitens der Stadt Kehl bestehen. Die mit der Umsetzung der Planung hinzukommende Verkehrsmenge wird als so gering eingestuft, dass diese vom vorhandenen Straßennetz problemlos aufgenommen werden kann.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen erfolgt über die jeweiligen Anschlüsse in der Gärtnerstraße.

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserversorgung im Trennsystem erfolgen ebenfalls über die Gärtnerstraße. In der Gärtnerstraße sind ein Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von 250 mm und ein Regenwasserkanal mit einem Durchmesser von 300 mm vorhanden.

### **Regenwasserkonzept**

Vorgesehen ist, dass anfallende Regenwasser dezentral auf den einzelnen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Hierzu wurde eine entsprechende Untersuchung durch das Büro Zink Ingenieure durchgeführt. Siehe hierzu Ziffer 3.2 (Versickerung) dieser Begründung und/oder den entsprechenden Erläuterungsbericht von Zink Ingenieure.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. In die Bebauungsvorschriften werden hierzu entsprechende Vorschriften aufgenommen.

### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Gärtnerstraße. Diese ist so angelegt, dass sie von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann, so dass das Bereitstellen der Müllbehälter direkt vor dem Haus möglich ist.



## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan "Gärtnerstraße" ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aus Gründen der gesamtörtlichen Lage, hauptsächlich aber zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnruhe, auch im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen. Durch diese Regelung sollen auch die vorhandenen Betriebe in der Ortsmitte gestärkt bzw. geschützt werden.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenem Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrundstücke

Im Plangebiet soll auch im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

Um eine aufgelockerte, aber dennoch angemessen verdichtete Wohnbebauung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Plangebiet berücksichtigt damit die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet bei einer Traufhöhe von 4,5 m prinzipiell zwei Vollgeschosse zugelassen sind, wobei das zweite Vollgeschoss im Dach untergebracht werden muss. Diese Geschossigkeit wird im Zusammenhang mit der Dachneigung an diesem Standort als angemessen erachtet, so dass sich die neuen Gebäude in die Eigenart des östlichen Ortsrandes von Auenheim in sinnvoller Weise einfügen.

Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das jeweilige Gebäudevolumen durch das relativ eng gefasste Baufenster, Zahl der Vollgeschosse, sowie Trauf- und Gebäudehöhe ausreichend definiert ist.

Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht der ortstypischen Bauweise in diesem Bereich mit den gemäß LBO einzuhaltenden Abstandsflächen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Mit der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) wird eine gegliederte Bebauung zum Ortsrand sichergestellt.

Die Baugrenze hält einen Abstand von mindestens 5,0 Metern zur "Gärtnerstraße", so dass die ortstypischen Vorgartenbereiche gesichert werden. Zum Schutz der im Westen angrenzenden Wohnbebauung wird ein nach LBO geforderter Mindestabstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, so dass dadurch insbesondere gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Zudem wird sichergestellt, dass gute zusammenhängende Freibereiche insbesondere nach Süden zur freien Landschaft entstehen.

Um spätere Befreiung zu vermeiden und die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten zugelassen werden, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

Um den solaren Energieeintrag zu fördern und auch um die Wohnqualität zu verbessern wird das sog. "Wintergartenprivileg" in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Dadurch wird bestimmt, dass Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Um zu verhindern, dass die dadurch privilegierten Bauteile über die komplette Gebäudeseite errichtet werden, wird festgesetzt, dass die Breite der Bauteile maximal 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen darf.

## 5.4 Höhe der Gebäude

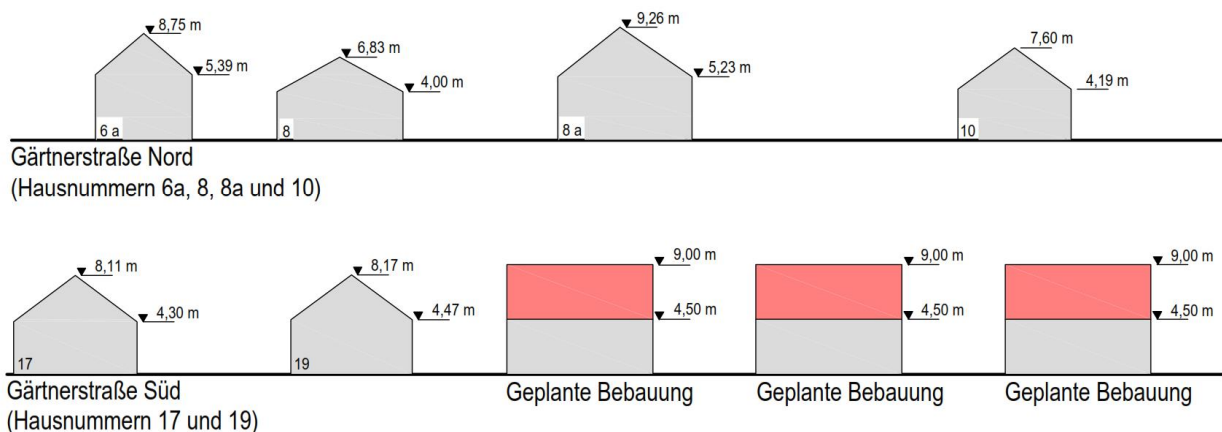
Die Höhenfestsetzungen tragen dazu bei, dass sich die Gebäude gut in die Nachbarschaft einfügen und das Ortsbild durch einen moderaten Ortsrand abrunden. Dabei werden die Höhen vorhandener Wohngebäude und vorhandener Höhenfestsetzungen aufgegriffen und als Maßstab für die neu entstehende Bebauung definiert.

Im gesamten Wohngebiet wird daher eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einer Traufhöhe von maximal 4,5 m und einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe liegt damit ca. 0,26 m tiefer als die Firsthöhe des nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 1659.

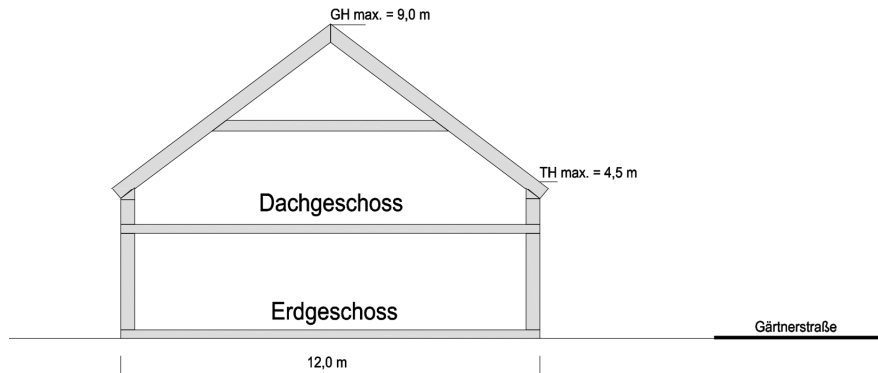
Die Traufhöhe wird jeweils gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) und dem Schnittpunkt Außenkante/äußere Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe wird ebenfalls gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Diese Höhen werden auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an dem Standort als angemessen erachtet. Damit werden auch die allgemeinen Anforderungen insbesondere an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

*Schematische Straßenabwicklung der bestehenden und geplanten Bebauung in Bezug auf die Gebäudehöhe (ohne Maßstab)*



### Gebäudeschnitt (exemplarisch) ohne Maßstab



## 5.5 KFZ-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um zusammenhängende Gartenbereiche zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und offene KFZ-Stellplätze nur im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Gärtnerstraße) und der rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig sind.

Um die bestehende Gärtnerstraße von Verkehr freizuhalten, wird weiter festgesetzt, dass Garagenöffnungen einen Mindestabstand von 5,0 m zu dieser Straße einhalten müssen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird und nicht durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss behindert wird.

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und nicht durch hochbauliche Anlagen zu verengen, wurde festgesetzt, dass Carports und Nebengebäude zu Gärtnerstraße einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten müssen. Diese Regelungen werden auch aus verkehrlichen und funktionalen Gründen erlassen.

Nebengebäude wie Fahrradunterstellplätze oder Geräte- bzw. Gartenschuppen sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch Vorgartenbereiche zu schützen und eine zu große Versiegelung der Gartenbereiche zu vermeiden wird festgesetzt, dass Nebengebäude, die über 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Die Höhe dieser Anlagen darf bei Flachdächern von 0° bis 5° maximal 3,0 m und bei geneigten Dächern über 5° maximal 4,0 m betragen. Die Höhe wird gemessen ab der Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme.

## 5.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Um im ländlichen Raum eine ortsuntypische Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Daher sollen maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte zulässig sein.

## 5.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um im Plangebiet selber eine einheitliche Höhenentwicklung der einzelnen Grundstücke auch im Zusammenhang mit den geplanten Gebäuden zu gewährleisten, ist vorgesehen, dass Aufschüttungen . vertikal gemessen . zwischen der Hinterkante Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) und den angrenzenden Grundstücken Flst. Nrn. 1127, 1131/2 und 1131/2 mindestens auf das Niveau der Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) auszuführen. Dabei ist

zu diesen Grundstücken eine maximal 1,0 m breite Böschung . horizontal gemessen- zulässig. Mit diesen Maßnahmen soll insgesamt ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur offenen Landschaft erreicht und zugleich dem Hochwasserschutz (HQ Extrem) entsprechend Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch der anfallende Erdaushub auf dem jeweiligen Grundstück wieder eingebaut werden.

Damit Gebäude nicht auf sogenannten "Erdhügeln" errichtet werden, sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m . gemessen über der geplanten Erschließungsstraße . zulässig.

Um das vollständige "Freigraben" von Kellergeschossen zu verhindern, sind Abgrabungen nur bis zu 1,5 m . vertikal gemessen - unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m . horizontal gemessen . ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

## 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z.B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Östlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet ist ein ca. 15 m breiter und ca. 500 m<sup>2</sup> großer Grünstreifen geplant, der als Ausgleichsfläche dient. Zugleich wird durch diesen Streifen ein Puffer im Hinblick auf Spritzmittelabdrift zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erzielt.

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen, ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger oder halbstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

## 5.9 Grundwasserschutz

Die bekannten hohen Grundwasserstände im Gebiet machen Regelungen in Bezug auf die Höhenlage der Gebäude notwendig. Zum Schutz des Grundwassers darf die Unterkante der Gründung (Kellergeschoss) den mittleren höchsten (Grund-) Wasserstand (MHW) nicht unterschreiten. Zugleich sind in den Boden einbindende Gebäudeteile grundsätzlich auftriebssicher und als wasserdichte Wanne auszuführen.

Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren höchsten (Grund-) Wasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

## 5.10 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ <sub>extrem</sub>) mit Wasserständen über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.

Zu berücksichtigen dabei ist zum einen, dass nahezu die gesamte Kehler Gemarkung bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmungsgefährdet ist. Bei einem HQ <sub>extrem</sub>-Ereignis nicht überflutete Flächen stehen als Alternative zur Entwicklung nicht zur Verfügung.

Zum anderen wird festgesetzt, dass das Gelände im Plangebiet zwischen der Erschließungsstraße und der Hinterkante des jeweiligen Gebäudes mindestens auf das Niveau der Erschließungsstraße aufzufüllen ist, so dass die Gefährdung von Leben sowie erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden dementsprechend auch bei extremen Hochwasserereignissen im Plangebiet eine begrenzte Wirkung entfalten und nicht über das im übrigen Stadtgebiet zu erwartende Maß hinausgehen.

Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erscheinen daher den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden sollen.

*Ausschnitt aus der Hochwasserrisikokarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)*



## 6 Örtliche Bauvorschriften

### 6.1 Allgemeines

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen. Das neue Baugebiet soll sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleisten bleiben. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

### 6.2 Dächer von Hauptgebäuden

Neben dem ortsüblichen Satteldach sollen im Plangebiet auch zeitgemäße Dachformen wie versetzte Satteldächer zulässig sein. So wird für Satteldächer und versetzte Satteldächer bei einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m eine Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird als oberer Bezugspunkt eine Gebäudehöhe von 9,0 m als angemessen erachtet.

Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbildes wird geregelt, dass Dachflächen von Doppelhäusern die gleiche Dachform aufweisen müssen. Aus gleichem Grund ist die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abwei-



chung von 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

Um ein zu nahes Heranrücken der Dachaufbauten an den Ortgang sowie den Dachfirst des Hauses zu verhindern, was die Harmonie der Dachfläche beeinträchtigen könnte, wird ein Mindestabstand von 1,0 m . horizontal gemessen- von der Giebelwand und 0,50 m . vertikal gemessen- zum First festgesetzt.

### 6.3 Dächer von Nebengebäuden

Für Garagen, Carports und Nebengebäude werden keine gestalterischen Vorgaben zur Dacheindeckung für notwendig erachtet. Ausgenommen hiervon sind jedoch flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden sowie Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5°, die nur mit einer extensiven Begrünung zulässig sind. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm betragen.

### 6.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

### 6.5 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum stunnelartig wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante- nicht höher als 0,80 m sein.

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zum Schutz insbesondere des Straßenbildes, sind Nebenflächen wie Mülltonnen- und Abfallplätze dauerhaft mit Hecken abzuschirmen. Bauliche Anlagen wie Einhausungen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

### 6.6 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes gerade hier am Ortsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen zulässig. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

### 6.7 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf grundsätzlich der Zustimmung der Stadt Kehl als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Freileitungen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen sind.

## 6.8 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung gerade hier im ländlichen Raum mit einer nicht optimalen ÖPNV-Anbindung meistens nicht aus.

Die neue Landesbauordnung vermindert in § 37 die notwendigen Stellplätze auf einen je Wohnung. Sie gibt aber gleichzeitig in § 74 Abs. 2 Ziff. 2 die Möglichkeit die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Kehl im Ortsteil Auenheim entsprechend Gebrauch.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich des Bebauungsplangebiets "Gärtnerstraße" eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. D.h., dass bei maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte insgesamt drei Stellplätze herzustellen sind. Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

## 6.9 Umweltbelange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dazu ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Durch das Büro Gaede & Gilcher Partnerschaft Landschaftsökologie + Planung wurde ein Umweltbericht mit "Scopingpapier" erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

## 6.10 Klimaschutz

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Kehl misst diesem Belang eine hohe Bedeutung zu.

Im Plangebiet wurde eine für den Standort angemessene Bebauungsdichte in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit nach Süden orientierten Dachflächen gewählt. Diese Orientierung erlaubt eine optimale Nutzung von regenerativen Energieformen wie Photovoltaik und Solar. Die Baukörper sind dabei so angeordnet, dass eine möglichst geringe Verschattung der benachbarten Bebauung entsteht.

Nicht zuletzt tragen die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Anlage von Grünbereichen zum Klimaschutz bei.

## 6.11 Landwirtschaftliche Emissionen

An das Plangebiet grenzen im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Insofern ist mit landwirtschaftlichen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, welche jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.

Grundsätzlich ist zum Schutz vor intensiv genutzten ackerbaulichen Kulturen im Zusammenhang mit abdriftenden Spritzmitteln zur geplanten Wohnbebauung ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten, der durch eine 2-bis 3 reihige, dichte mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,70 m, reduziert werden kann. Im vorliegenden Fall wird im Osten zwischen dem geplanten Wohngebiet und der landwirtschaftlichen Fläche ein mindestens 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der als Ausgleichsfläche und zugleich als "Puffer" im Hinblick auf abdriftende Spritzmittel dient. Im Süden grenzt ein mindestens 11 m breites Grundstück an, welches als Feldgarten extensiv genutzt wird und mit Obstbäumen und Sträuchern bestanden ist. D.h., dass auf diesem Grundstück keine Pflanzenschutzmittel ausgetragen werden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass keine Nutzungskonflikte durch abdriftende Spritzmittel auf das Plangebiet entstehen. Zudem dienen die vorhandenen Sträucher zusätzlich als Abschirmung von Pflanzenschutzmitteln der weiter südlich angrenzenden, intensiv genutzten Ackerflächen.

## 6.12 Bodenordnung

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

## 6.13 Erschließungskosten

Da das Plangebiet über die bereits vorhandene Gärtnerstraße erschlossen wird und für diese keine Ausbauabsichten bestehen, sind keine zusätzlichen Erschließungskosten erforderlich.

## 6.14 Städtebauliche Daten

<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:</b>	<b>ca. 2.573 m<sup>2</sup></b>
davon	
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2.073 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>

Der Planverfasser

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)