

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 jeweils gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
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)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen.

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

Grundflächenzahl

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

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise sind 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.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entweder senkrecht oder parallel zur Straße anzuordnen.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im zeichnerischen Teil durch Plan-einschrieb auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

I.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Nutzungen dürfen die Höhe von max. 0,75 m über Oberkante Straßenmitte nicht überschreiten.

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

Standortgerechte, heimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, gemäß der Pflanzliste, sind in einer Breite von mindestens 2,50 m so zu pflanzen, dass eine geschlossene Eingrünung entsteht.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum gemäß der Pflanzliste oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Die folgende Pflanzliste ist eine Auswahlliste von der auch Pflanzen aus dem Ergänzungssortiment ausgewählt werden können.

Pflanzliste

Bäume:

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Sträucher:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feld-Ahorn, Maßholder (*Acer campestre*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Gewöhnl. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Fahl-Weide (*Salix rubens*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)

Ergänzungssortiment:

Zweiggriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Silber-Pappel (*Populus alba*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, 2002

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

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

II.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform und Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von mindestens 30° bis maximal 45° sind zulässig.

Zusätzlich sind für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie Garagen und Carports extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

II.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedungen Sockelmauern von max. +0,30 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 1,0 m Höhe beschränkt.

Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuell gültigen Fassung.

II.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen.

III Hinweise

III.1 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Die Fläche wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Rhein, Kinzig) überflutet. Dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebiets, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen.

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen einstellen würden und die sich daraus ergebende erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der VAWS für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich. Für nähere Informationen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde. Bei einer Geländeauffüllung des Abgrenzungsgebietes bis zu einem Niveau das eine Hochwassersicherheit bis zu HQ₁₀₀ auch nach Versagen der Schutzeinrichtung gewährleistet, sind die Kriterien für "hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich" nicht mehr gegeben. Daher sind in diesem Fall auch die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAWS nicht mehr zu erfüllen.

III.2 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes ausnahmsweise zugestimmt werden.

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 andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zu legen (siehe Punkt III.3).

III.3 Grundwasserstände

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

Maßgebend für die Grundwasser-Situation sind die Grundwassermessstellen 154/114-2 und 107/114-9.

Die Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg zeigt folgende Maximalwerte und Mittelwerte:

Grundwassermessstelle Baugebiet "Hohrott IV"	Maximaler Grundwasserstand [m+NN]	Mittlerer Grundwasserstand [m+NN]
154/114-2	134,47 (am 11.04.1983)	133,56 (seit März 1971)
Baugebiet "Hohrott IV"	ca. 135,24 (geschätzt)	ca. 134,11 (geschätzt)
107/114-9	136,76 (am 11.05.1970)	135,63 (seit November 1969)

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.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Ausubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

III.5 Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Bebauungsplangebiets ergeben. Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdiensts sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Aussage bezieht sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und kann nicht darüber hinausgehen. Die Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

III.6 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hohrott IV" in Kehl-Querbach liegt gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ein archäologisches Kulturdenkmal (siehe Liste Nr. 2, mesolithischer Schlagplatz). Von den Planungen sind die östlichen Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurstücknummern 758, 761-765 betroffen.

In diesen Flächen sind archäologische Strukturen und Funde zu erwarten. Bereits in der Planungsphase sind die innerhalb des Kulturdenkmals geplanten Erdarbeiten zeitnah mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Gegebenenfalls sind im Vorfeld der Erschließung und Bebauung archäologische Untersuchungen unter finanzieller Beteiligung des Vorhabensträgers notwendig.

Archäologische Funde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Tel. 0761/208-3570; Fax: 0761/208-3599) zu melden.

III.7 Verwendung von beschichteten Dacheindeckungen

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten zum Beispiel bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen hierzu sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt werden.

III.8 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. Die Stadt Kehl ist Eigentümerin der im Westen angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen. Der vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, aus emissionsschutzrechtlichen Gründen geforderte zehn Meter Abstand zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch privatrechtliche Vereinbarungen in den Pachtverträgen sichergestellt. Im Pachtvertrag wird den betroffenen Pächtern die ackerbauliche Nutzung in diesem zehn Meter Bereich vertraglich untersagt.

III.9 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.

badenova AG & Co. KG
Tullastraße 61
79020 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom
Netzproduktion GmbH
Postfach 1140
77601 Offenburg

Süwag ServiceCenter
Kapellenstraße 37
77855 Achern

Kabel BW GmbH & Co. KG
Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen

Technische Dienste Kehl
(TDK)
Herderstr. 2
77694 Kehl

Stadt Kehl, 21.03.2013

gez. der Oberbürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

WA Allgemeines Wohngebiet



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

TH max. Maximale Traufhöhe

FH max. Maximale Firsthöhe

DN Dachneigung



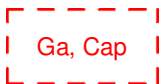
Baugrenze



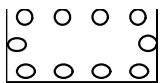
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports



Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Unterirdische Versorgungsleitung (20 kV-Erdkabel)



Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfeld)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Kennzeichnung



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Nachrichtlich



Archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg hier: mesolithischer Schlagplatz



Mögliche Grundstücksgrenze

500 m²

Mögliche Grundstücksfläche



Wegfallende Grundstücksgrenze

×137.45

Höhenmäßige Erstvermessung

Stadtteil Kehl - Querbach Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hohrott IV“

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	20.04.2011
Frühzeitige Beteiligung	04.05.2011
Offenlage	18.01.2013 – 18.02.2013
Satzungsbeschluss	20.03.2013
In Kraft getreten	22.03.2013

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

Kehl, 21.03.2013

Gez.

Oberbürgermeister
Dr. Petry

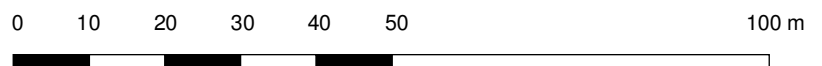
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Kehl, 22.03.2013

Die Planunterlage nach dem Stand vom 07.03.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 07.06.2011
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 26.02.2013

Bearbeiter: Sch / St
Projekt-Nr: Qu-02
Planformat: 590x594

Stadtverwaltung Kehl
Stadtplanung
Herderstraße 3, 77694 Kehl
Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de