

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 jeweils gültigen Fassung
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
<b>PlanzV 90</b>	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
<b>GemO</b>	§ 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 Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit 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. Je nach Planeinschrieb sind nur Einzel- und Doppelhäuser oder nur Hausgruppen in der offenen Bauweise 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, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen sind nur auf der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Carports sind nur auf der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen für Carports, mit der Zweckbestimmung Carport (Cap), zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind.

Stellplätze sind nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

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

**I.7 Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

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

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

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

Die Hinweise unter Punkt III.1 sind zu beachten.

**I.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

An den im zeichnerischen Teil durch Dreieckssignatur besonders gekennzeichneten Fassaden von Neubauten sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Neubauten sind an die Außenbauteile (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) der schutzbedürftigen Wohnräume (Wohn- und Schlafzimmer) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Die Schalldämmung der Außenbauteile muss auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).

### **I.10 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser, d.h. Fundament tiefer als die höchsten bekannten Grundwasserstände, nicht zulässig. Die Höhenlage der Fundamentoberkante ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Dem Bauen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstigen 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. Eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie eine Benutzung des Grundwassers darstellen. Die Erteilung der Erlaubnis steht im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Die in der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt angegeben Grundwasserstände sind zu Grunde zu legen (siehe Punkt III.3).

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

### **Rechtsgrundlagen**

<b>LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
<b>GemO</b>	§ 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)**

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Dachneigung festgesetzt. Zulässig sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) bis maximal 45°.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken oder sonstige Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

### **II.3 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen, zu pflegen und nicht überwiegend zu versiegeln.

## II.4 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 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.

### III.2 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser, d.h. Fundament tiefer als die höchsten bekannten Grundwasserstände, nicht zulässig. Die Höhenlage der Fundamentoberkante ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Dem Bauen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstigen 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. Eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie eine Benutzung des Grundwassers darstellen. Die Erteilung der Erlaubnis steht im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Die in der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt angegeben Grundwasserstände sind zu Grunde zu legen (siehe Punkt III.3).

### III.3 Hinweise aus der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt

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

Zur Abschätzung des maximalen Grundwasserstandes und des mittleren Grundwasserstandes wurden die Grundwassermessstellen 142/064-8, 103/064-0 und 139/064-4 betrachtet.

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

Grundwassermessstelle	Maximaler Grundwasserstand [m+NN]	Mittlerer Grundwasserstand [m+NN]
142/064-8	138,87 (am 17.05.1999)	135,13 (seit Nov. 1973)
103/064-0	136,95 (am 12.05.1970)	135,14 (seit März 1964)
139/064-4	136,07 (am 28.05.1978)	134,84 (seit Nov. 1973)
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 136,60 (geschätzt)</b>	<b>ca. 134,80 (geschätzt)</b>

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 Hinweise aus der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### III.5 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes liegen nach den zum 08.09.2011 vorliegenden Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen, keine Altlasten oder Flächen bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden jedoch 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 Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **III.6 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.

Stadt Kehl, 06.10.2011

gez.  
Der Oberbürgermeister

# Kehl - KERNSTADT

## Bebauungsplan SÖLLING III

### Zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA            Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ            Grundflächenzahl  
TH max        maximale Traufhöhe  
DN max        maximale Dachneigung

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2; §§ 22 u.23 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig



Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche: Straße

#### Sonstige Planzeichen



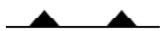
Umgrenzung von Flächen für Carports



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Verkehrungen an Gebäuden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

## Stadtteil Kehl - Kernstadt

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "SÖLLING III"

## Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	23.03.2011
Offenlage	01.06.2011 - 01.07.2011
Satzungsbeschluss	28.09.2011
In Kraft getreten	12.10.2011

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, 06.10.2011

gez.

Oberbürgermeister  
Dr. Petry

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

Kehl, 12.10.2011

Die Planunterlage nach dem Stand vom 14.02.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

## Plandaten



**M. 1 : 500**

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 21.04.2011

Bearbeiter: Sch / St  
Projekt-Nr: Ke-22  
Planformat: 700x700

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