

---

***Kehl - Kernstadt***

***NIEDEREICH, Original bis 6. Änderung***

---

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4680-02-02-00	Urplan	03.01.1974	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-02-02-01	1. Änderung	03.10.1986	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-02-02-02	2. Änderung	04.05.1988	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-02-02-03	3. Änderung	13.11.1991	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-02-02-04	4. Änderung		Nicht in Kraft getreten
4680-02-02-05	5. Änderung	29.10.1998	In Kraft getreten
4680-02-02-06	6. Änderung	22.07.2011	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, ORIGINAL**

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 1. ÄNDERUNG**

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 2. ÄNDERUNG**

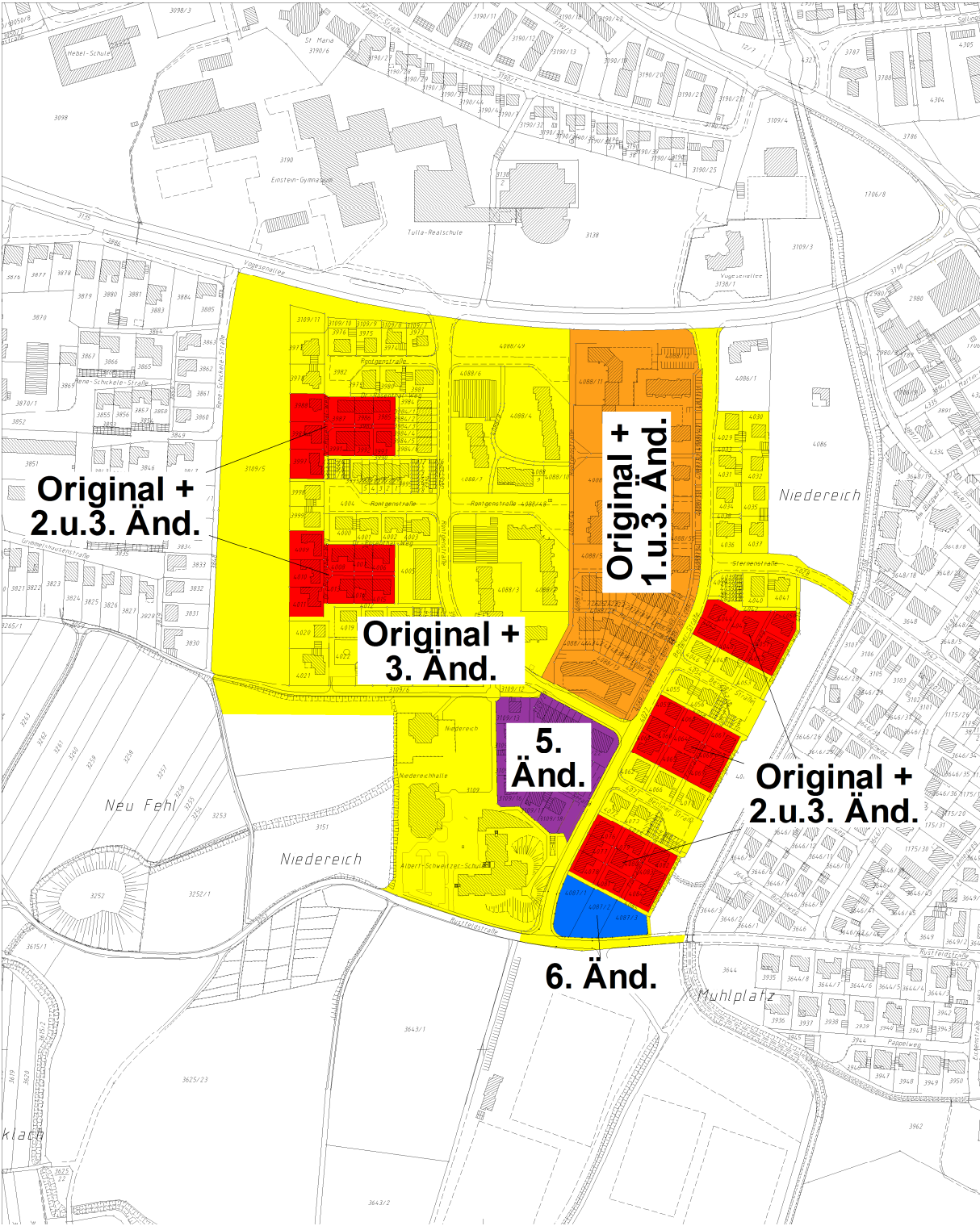
**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 3. ÄNDERUNG**

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 5. ÄNDERUNG**

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 6. ÄNDERUNG**

**Bebauungsplan NIEDEREICH, bis 6. Änderung**  
**Geltungsbereiche der verschiedenen Änderungen**

**Textfestsetzungen**



## Stadt Kehl    Bebauungsplan NIEDEREICH

Aufgestellt nach Maßgabe der ab 1.1.69 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung in der Fassung vom 20.6.72

1. Lageplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Textteil
2. Plan für bauliche Anlagen und Freiflächengestaltung vom 29.6.73

### TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) folgendes festgesetzt:

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO**

##### I. Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO Erster Abschnitt

1. Art der baulichen Nutzung entsprechend Einschrieb im Lageplan
2. Ausnahmen gem. § 3 (3) und § 4 (3) 1-3 BauNVO sind in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. § 4 (3) 4-6 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (4) BauNVO).
3. Nebenanlagen: Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

##### II. Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO zweiter Abschnitt

1. Maß der baulichen Nutzung entsprechend Einschrieb im Lageplan.
2. Bei Gebieten mit Tiefgaragen ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a (5) BauNVO).

##### III. Bauweise

Bauweise entsprechend Einschrieb im Lageplan

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

g = geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 22 (3) BauNVO)

b = besondere (abweichende) Bauweise (§22 (4) BauNVO):

\* eingeschossige Gartenhofhäuser mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof (§ 17 (2) BauNVO) ohne seitlichen Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

##### IV. Sonstige Festsetzungen

1. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 Buchstabe b u. e BBauG.

Die im Lageplan und im Plan für bauliche Anlagen und Freiflächengestaltung vom 29.6.1973 eingezeichneten Baukörperschemata gelten als Richtlinie. Die eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

2. Gr: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

FR: Fahrrecht zugunsten Privater, mindestens 3,00 m breit.

Lr: Leitungsrecht nach technischen Erfordernissen zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger.

### 3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf dessen Grundstück zu dulden. Anstelle von Böschungen sind Stützmauern als Ausnahme zulässig.

#### \* Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei ein- und zweigeschossigen Bauwerken wird mit 1,00 m über den anbaufähigen Verkehrsflächen festgesetzt.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

### 1. Dachform

Dachform entsprechend Einschrieb im Lageplan. Bei Satteldach Neigung von 18°-24° und von 30°-35°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Garagen sind mit Flachdächern auszubilden. In Gebieten, in denen Satteldach vorgeschrieben ist, können Garagen ausnahmsweise mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude versehen werden, sofern sie in den Hauptbaukörper einbezogen oder mit diesem in baulicher Verbindung stehen.

### 2. Standplätze für Müllbehälter

Die Standplätze sind in Gruppen zusammenzufassen und durch Bepflanzung oder Sichtschutzwände abzuschirmen.

### 3. Einfriedigung der Grundstücke

Vorgärten sind ohne Einfriedigung anzulegen, Wohngärten können mit max. 1,00 m hohen Zäunen oder Hecken abgegrenzt werden. Vorgärten sind jedoch mit einer Stellkante abzugrenzen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen sind Abstände gemäß dem Plan für bauliche Anlagen und Freiflächengestaltung vom 29.6.1973 einzuhalten. Einfriedigungen im Bereich der Geschossbauten sind nicht zulässig.

### 4. Sichtschutzwände

Sichtschutz- und Trennwände aus Holz, Mauerwerk oder Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m sind vor den EG-Bereichen der Geschossbauten oder zur Abgrenzung von Wohnhöfen in den Flachbaugebieten zur Schaffung abgeschirmter Freibereiche zulässig. Sie dürfen die Baugrenze nicht mehr als 3,00 m überschreiten. Ausnahmen bei einheitlich gestalteten Hausgruppen sind zulässig.

### 5. Heizenergie

Zum Schutz von Umweltgefahren durch Luftverunreinigung sind im Bereich der ein- und zweigeschossigen Bauwerke Einzelöfen mit Kohle- oder Holzfeuer sowie Verdampfungsbrenner für Heizöl unzulässig.

### 6. Antennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern an eine Sammelantenne angeschlossen werden kann, für Gebäude, die im Funkschatten stehen, ist der Anschluß zu dulden. Besteht keine Möglichkeit eines Anschlusses an die Sammelantenne, ist bei Mehrwohnhäusern jeweils nur eine Antenne pro Haus zulässig.

## 7. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe bei ein- und zweigeschossigen Bauwerken wird mit 1,00 m über den anbaufähigen Verkehrsflächen festgesetzt.

## 8. Kellerräume

Der Ausbau der Kellerräume zu Wohnräumen ist nicht zulässig.

## 9. Hausgruppen

Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbe zu gestalten. Besonders GEMSausbildungen und bei Satteldächern auch Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials sind einheitlich auszuführen.

Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 6 BBauG)	am 11.07.1973
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 10 BBauG i.V.m. § 4 GO)	am 17.10.1973
Genehmigt mit Erlaß Nr. 13/24/0217/64	vom 11.12.1973
In Kraft getreten durch Bekanntmachung	vom 03.01.1974

Für die Stadt Kehl	Kehl, den 14.11.1973
Der Oberbürgermeister	Stadtplanungsamt

gez. (Dr. Müller)	gez. (Lang)
-------------------	-------------

Neue Heimat Baden-Württemberg, Stuttgart	den 29.06.1973
--	----------------

Stadt Kehl  
Bebauungsplan NIEDEREICH, 1. Änderung (Teilbereich)

## Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2257), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) und der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBL S. 51) nachstehende textliche Festsetzungen festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 BBauG und BauNVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan.  
(§§ 1 - 15 BauNVO)  
WR - Reines Wohngebiet  
gemäß § 3 BauNVO  
WA - Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 BauNVO
    - 1.1.1 Ausnahmen im WR Gemäß § 1 Abs. 6 sind im Bereich WR<sub>3</sub> und  
(§ 3 Abs. 3 BauNVO) WR<sub>4</sub> Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO  
als Ausnahme zulässig.  
In den übrigen Bereichen WR<sub>1</sub>, 2, 5 - 7 sind  
Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO nicht  
zulässig.
    - 1.1.2 Ausnahmen im WA Gemäß § 1 Abs. 6 sind im WA Anlagen im  
(§ 4 Abs. 3 BauNVO) Sinne von § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 3 BauNVO  
als Ausnahme zulässig.  
Die übrigen Ausnahmen sind nicht zugelassen.
    - 1.1.3 Nebenanlagen Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
(§ 14 und § 23 Abs. 5 sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Gebäude als  
BauNVO) Nebenanlagen nicht zulässig.  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Gebäude als  
Nebenanlagen nur in Verbindung mit dem Haupt-  
gebäude zugelassen.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.  
(§§ 16 - 21a BauNVO)
    - 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.  
(§ 16 Abs. 2 und § 17  
Abs. 4 BauNVO i. V. mit  
§ 18 BauNVO)
    - 1.2.2 Erhöhung der zulässigen Die zulässige Geschoßfläche wird um die  
Geschoßfläche Fläche notwendiger Garagen, die unter der  
(§ 21a Abs. 5 BauNVO) Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht.

- 1.3 Bauweise  
(§ 22 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise  
gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- a = abweichende Bauweise im Sinne der  
offenen Bauweise  
gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
Innerhalb der überbaubaren Flächen ist  
jeweils nur ein zusammenhängender Bau-  
körper zugelassen.
- 1.4 Stellung der baulichen  
Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Die im zeichnerischen Teil eingetragene  
Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.
- 1.5 Höhenlage der baulichen  
Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG  
i. V. mit § 9 Abs. 2 BBauG)
- Die im zeichnerischen Teil eingetragenen  
Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind einzu-  
halten.
- 1.6 Flächen für Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- In den nichtüberbaubaren Flächen sind Garagen  
nicht zugelassen.
- 1.7 Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
- Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.
- 1.8 Flächen für Aufschüttungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)
- Die unbebauten Flächen der bebauten Grund-  
stücke sind mindestens auf die Höhe der  
anbaufähigen Verkehrsflächen und höchstens  
auf die festgesetzte EFH aufzufüllen.
- 1.9 Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Die im Plan mit lr gekennzeichnete Fläche  
ist mit einem Leitungsrecht zur Führung  
einer Gasversorgungsleitung zugunsten der  
Gasversorgung Mittelbaden GmbH zu belasten.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 73 LBO)
- 2.1 Äußere Gestaltung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Reflektierende Materialien und Farben an  
Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen  
sind nicht zulässig. Die äußere Farbgebung  
muß in hellen, der näheren Umgebung ange-  
paßten Farbtönen erfolgen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der  
Leistung und nur auf der der Straße zuge-  
wandten Seite sowie nur im Erdgeschoßbe-  
reich zulässig. Nicht zulässig sind Werbe-  
anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.  
Werbeanlagen müssen parallel zur Fassade  
angebracht werden. Die Höhe der Werbeanla-  
gen und Schriften darf 0,6 m und die Länge  
2,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen  
an Hausgruppen sind in Form, Farbe und  
Material einheitlich zu gestalten.

- 2.2 Dachform, Dachneigung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.
- 2.3 Dachgestaltung  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Bei den einzelnen zusammenhängenden Baukörpern ist die Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- 2.4 Antennen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Außenantennen sind nicht zugelassen, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.  
  
Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, ist pro Gebäude max. 1 Außenantenne zugelassen. Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt der Gesamtbaukörper als ein Gebäude.
- 2.5 Niederspannungsleitungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO) Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.
- 2.6 Einfriedigungen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Es sind nur lebende Einfriedigungen zugelassen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist vom Angrenzer spätestens vor Fertigstellung der öffentlichen Flächen eine Grundstückseinfassung mittels Stellplatten vorzunehmen.
- 2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO in Verb. mit § 10 LBO) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
  
Außerhalb der Gebäude sind die Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m auszuführen und als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.8 Traufhöhen  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO) Die Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Rohdecke der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Dachhaut wird wie folgt festgesetzt:  
  
Z = III max. 8,75 m  
Z = IV max. 11,50 m  
Z = V max. 14,25 m  
  
Die Traufhöhe muß auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.
- 2.9 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO) Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhe außerhalb des Bereichs der baulichen Anlagen der Genehmigung.



3. Hinweise
- 3.1 Wasserversorgung und Entwässerung Die Satzungen der Stadt Kehl über Wasserversorgung und Entwässerung sind zu beachten.
- 3.2 Grundwasserverhältnisse Südwestlich des Bebauungsplangebietes in einem Abstand von ca. 400 bis 450 m befindet sich ein Grundwasserbeobachtungsbrunnen (Nr. 03, Wolfsgrube), der seit längerer Zeit regelmäßig beobachtet wird. Der seither höchstgemessene Grundwasserstand betrug im Mai 1983 136,83 m über NN, der Minimalwert im November 1983 134,67 m über NN. Der mittlere Wert für das Jahr 1983 betrug 135,11 m über NN.
- Diese angegebenen Werte können nur als Anhaltspunkt für die künftigen Bauherren dienen. Bei extremen Hochwasserverhältnissen kann ein Überschreiten des bisher gemessenen Höchstwertes nicht ausgeschlossen werden. Dieses sollte bei der Baukonstruktion und Ausführung von Kellergeschossen berücksichtigt werden.
- Auskunft über aktuelle Grundwasserstände erteilt das Stadtbauamt (Tiefbauabteilung).
- Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als 2 m unter Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.
- 3.3 Aufschüttungen Um Grundwasserverschmutzungen zu vermeiden, dürfen Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält.
- Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig.
- 3.4 Richtfunkverbindung Im Bereich der Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost sollen die Baukräne eine Höhe von 35 m nicht überschreiten. Die Lage der Richtfunkverbindung kann beim Fernmeldeamt Offenburg erhoben werden.
- 3.5 Brandschutz Im Baugesuchsverfahren sind die Vorschriften des Brandschutzes gem. § 18 LBO zu beachten.

# Bebauungsplan "Niedereich" 1. Änderung

---

## Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschuß	( § 2 Abs. 1 BBauG )	am	<u>29. 2. 1984</u>
	ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>25. 4. 1984</u>
Öffentliche Auslegung	( § 2a Abs. 6 BBauG )		
	ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>15. 2. 1985</u>
	Auslegung vom <u>24. 2. 1986</u>	bis	<u>25. 3. 1986</u>
Satzungsbeschuß	( § 10 BBauG )	am	<u>23. 4. 1986</u>
Genehmigung	( § 11 BBauG )	am	<u>2. 9. 1986</u>
	Erlaß des <u>Regierungspräsidiums Freiburg</u>		
	<u>Erlaß Nr. 13/24/0217/22</u>		
Inkrafttreten	( § 12 BBauG )		
	ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>3. 10. 1986</u>
	rechtsverbindlich	seit	<u>3. 10. 1986</u>

---

## Planbearbeiter:



Kommunalentwicklung  
Baden-Württemberg GmbH

Birkenwaldstraße 200  
7000 Stuttgart 1  
(0711-251071-73)

Stuttgart, 22. 11. 1985 / 23. 04. 1986

gez. \_\_\_\_\_  
Kaltenbacher  
Geschäftsführer

gez. \_\_\_\_\_  
Bauer  
Projektleiter

---

## Aufgestellt:

**Stadt Kehl**

Kehl, 23. 6. 1986

gez. \_\_\_\_\_  
Pröbldorf  
Oberbürgermeister

## Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kehl, 23. 6. 1986

gez. \_\_\_\_\_  
Pröbldorf  
Oberbürgermeister

Stadt Kehl  
Bebauungsplan NIEDEREICH, 2. Änderung (Teilbereich)

Es gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des seit dem 03.01.1974 rechtskräftigen Bebauungsplans, genehmigt am 11.12.1973, mit folgenden Ergänzungen:

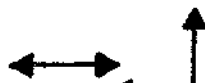
SD 3 = Satteldach, bei freistehenden Gebäuden auch Walmdach, mit 24° Dachneigung und maximal 0,50 m Kniestockhöhe, gemessen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt UK Sparren mit der Außen-  
seite der Außenwand.


## ZEICHENERKLÄRUNG:

Deckblatt zum zeichnerischen Teil:

..... Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO

--- Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO

 Hauptfirstrichtung

 Geltungsbereiche der 2. Änderung

FD Flachdach

SD 3 Satteldach mit 24° Dachneigung, max. 0,50 m Kniestock-  
höhe; Walmdach bei freistehenden Gebäuden

## Nutzungsschablone

Reines Wohngebiet	maximal 1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Beschluß zur Änderung  
Bürgerbeteiligung durch  
öffentliche Darlegung  
Auslegungsbeschluß  
Öffentliche Auslegung  
Satzungsbeschluß  
Anzeigeverfahren  
In Kraft getreten durch  
Bekanntmachung

vom 30.09.1987

vom 09.11.1987 bis 27.11.1987  
vom 16.12.1987

vom 25.01.1988 bis 26.02.1988  
vom 16.03.1988

Mitteilung vom 19.04.1988

vom 04.05.1988 in der Kehler  
Zeitung

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister  
i.V.

gez. Rapp  
(Rapp)  
Bürgermeister

Kehl, den 22.01.1988  
Stadtbauamt -Planungsabteilung-  
i.V.

  
(Knabel)

Stadt Kehl  
 Bebauungsplan NIEDEREICH, 3. Änderung (Gesamtbereich)

**Hinweis: Die 4. Änderung wurde nicht zur Rechtskraft gebracht**

①

WR	II
0,4	0,8
△	SD 18°-24°

②

WR	II
0,4	0,8
△	SD 18°-24°

③

WR	I
0,4	0,5
o	FD, SD 24°

④

WR	I
0,6	0,6
b	FD, SD 24°

⑤

WR	II
0,4	0,8
o	SD 30°-35°

⑥

WR	II
0,4	0,8
o	SD 18°-24°

⑦

WR	I
0,4	0,5
△	SD 18°-24°

⑧

WR	IV
0,4	1,1
g	FD

⑨

WA	I
0,4	0,5
△	SD 30°-35°

⑩

WA	II
0,4	0,8
△	SD 30°-35°

⑪

WR	II
0,4	0,8
△	SD 30°-35°

⑫

WR	I
0,4	0,5
o	SD 18°-24°

⑬	WR <sub>1</sub>	siehe Plan	⑭	WR <sub>2</sub>	II-III
	0,4	(1,1)		0,4	(1,0)
	g	FD		a	SD 35°
⑮	WR <sub>3</sub>	II-III	⑯	WR <sub>6</sub>	IV
	0,4	(1,0)		0,4	(1,1)
	a	SD 35°		g	SD 35°
⑰	WR <sub>5</sub>	II-III	⑱	WR <sub>4</sub>	II-III
	0,4	(1,0)		0,4	(1,0)
	a	SD 35°		a	SD 35°
⑲	WR <sub>7</sub>	II-III	⑳	WA <sub>8</sub>	II-III
	0,4	(1,0)		0,4	(1,0)
	g	SD 35°		g	SD 35°

### BEBAUUNGSPLAN "NIEDEREICH" 3. ÄNDERUNG

Es gelten die schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des seit dem 03.01.1974 rechtskräftigen Bebauungsplans, sowie der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 03.10.1986, und der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 04.05.1988, mit den dargestellten Änderungen und Ergänzungen.

3. Änderung nach Maßgabe der seit 23.01.1990 geltenden Fassung der Bau-nutzungsverordnung und des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986.

#### Zeichnerische Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet

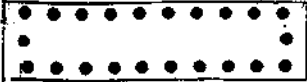



### Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
①,2	Geschoßflächenzahl
③,0	Baumassenzahl
VI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze
④	Zahl der Vollgeschosse zwingend



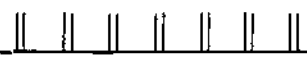
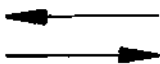

### Bauweise

o	offene Bauweise
△	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise (s. 1. Änderung)
b	besondere Bauweise (s. 1. Fassung)
-----	Baulinie
-----	Baugrenze

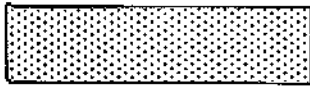
### Flächen für den Gemeinbedarf

	Gemeinbedarfsfläche
	Schule
	Kindergarten
	Halle

### Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie
	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrt
	öffentliche Parkplätze

**Grünflächen**



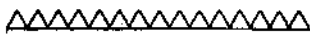
Grünfläche



Biotop

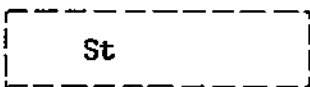


Flächen für Aufschüttungen

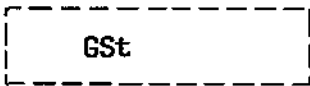


Sichtflächen, von der Bebauung freizuhalten Flächen

**Flächen für Stellplätze und Garagen**



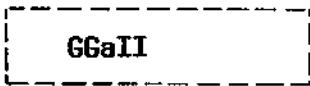
Stellplätze



Gemeinschaftsstellplätze



Gemeinschaftsgaragen



Gemeinschaftsgarage mit 2 Ebenen

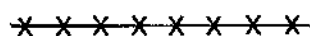


Tiefgarage

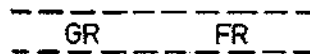
**Sonstige Planzeichen**



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung bei gleicher Art der Nutzung, bei gleichem Maß der Nutzung



mit Gehrecht bzw. Fahrrecht belegte Flächen



Hauptfistrichtung

FD

Flachdach

SD

Satteldach

35°

Dachneigung

EFH= 139,10

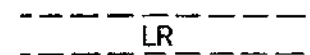
Höhe der baulichen Anlagen  
- zwingend Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über Normal-Null

x 137,57

Bestehendes Gelände Höhe über NN



Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



## Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform,- neigung

### Textteil

Entgegen der Festsetzung unter B.1. des seit 03.01.1974 rechtskräftigen Bebauungsplans sind Dachgauben allgemein zulässig.

# Bebauungsplan

## NIEDEREICH

### 3. Änderung

## M. 1: 1000

Änderungsbeschluß durch den Gemeinderat		am	28.06.1989
Bürobeteiligung durch öffentliche Darlegung	vom 12.11.1990 bis		26.11.1990
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat		am	08.05.1991
öffentlich ausgelegen	vom 22.05.1991 bis		24.06.1991
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat		am	03.07.1991
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums		vom	15.10.1991
in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung		vom	13.11.1991

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister

Kehl, den 21.05.1991 Bk/K1  
Stadtplanungsabteilung

gez.  
(Pröbldorf)

gez.  
(Rauch)

**Planungsrechtliche, textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO**

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

Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. Abs. 2 nur

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. Abs. 3 nur

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Anlagen für Verwaltungen

**2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das zulässige Maß der Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Einschrieb als Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und als Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Eintrag als geschlossene oder offene Bauweise festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

**5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil durch Planzeichen festgesetzt.

**6. Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**6.1 Im WA 2**

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6.2 Im WA 3**

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den straßenabgewandten Seiten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor der vorderen Baugrenze sind sie nur auf den im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**6.3 Im WA 1**

Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

## **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Gebäude begrenzt.

## **8. Auffüllungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Grundstücke sind zwischen vorderer Baugrenze und der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf das Straßenniveau aufzufüllen. Bezugspunkt: Fahrbahn mittig vor dem Grundstück.

(Bei noch in Planung befindlichen Straßen oder Wohnwegen ist die entsprechende Höhe bei der Tiefbauabteilung der Stadt zu erfragen).

## **9. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

**9.1** Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust eines dieser Bäume ist ein artgleicher Baum nachzupflanzen. Als Mindestqualitätsstufe wird gefordert: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm.

**9.2** Die im zeichnerischen Teil durch Planzeichen festgesetzten Grünzüge sind ebenfalls zu erhalten. Bei ganzem oder teilweisem Verlust sind auch hier artengleiche Bäume und Sträucher zu pflanzen; für Bäume gilt 9.1.

**9.3** Auf den Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> nichtüberbaubarer Grundstücksfläche (verbindlich ist die festgesetzte GRZ) ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. für weitere Pflanzungen bestehen keine Bindungen.

## **10. Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

### **10.1 Regenwasserversickerung** Gültig nur für WA 2 und WA 3

Das auf dem Grundstück von überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst im Sinne des ATV Arbeitsblattes A 138 in flächenhafter Form (Muldenversickerung über die 30 cm starke belebte Bodenschicht) zu versickern. Punktförmige Versickerungen (Sickerschächte) oder linienhafte Versickerungen (Rigolensystem) sind nicht zulässig.

Im Regelfall sind 15 % der überdachten Grundstücksfläche als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 15 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß mindestens 2,0 m betragen.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen zur Grundstücksentwässerung darzustellen. Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Überlauf über Rückstauenebene an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Grundsätzlich ist der Überlauf der Versickerungsmulde an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Speicherung (Zisterne) und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

Nähere Einzelheiten sind z.B. der Vorinformation des UVM Baden-Württemberg vom 16.01.96 Az.: 33-8951.13 "über die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" zu entnehmen, die auch bei den Stadtwerken Kehl und der Planungsabteilung der Stadt Kehl eingesehen werden können.

## **10.2 Versiegelungsverbot** (gültig für alle Baugrundstücke)

Wege, Zufahrten, offene Stellplätze und andere nicht mit Grün gestaltete Freiflächen auf den Grundstücken müssen so ausgeführt werden, daß eine Regenwasserversickerung auf den Flächen möglich ist. Ausgenommen sind Terrassen unmittelbar an den Gebäuden.

## **11. Höhenlage der Gebäude**

Hinweis : **Grundwasserstände**

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände vor :

Mittlerer Grundwasserstand (Zeitraum 1970-1990) 135,25 m ü.NN.

Mittleres Jahresmaximum des Grundwasserstandes (Zeitraum 1970-1990) 136,0 m ü.NN.

Maximaler historischer Grundwasserstand seit Beobachtungsbeginn Mai 1983, 137,60 m ü.NN

**11.1** Die Höhenlage der Gebäude ist so auszurichten, daß Untergeschosse und Gründungen den mittleren Grundwasserstand (135,25 m ü.NN) nicht berühren.

Wird so gebaut, daß nach den obigen Werten zu erwarten ist, daß das Bauwerk ständig im Grundwasser steht, so ist der unterirdische Teil dicht und das Gesamtbauwerk auftriebssicher auszuführen.

**11.2** Im Bereich des **WA 1**

ist die Höhenlage der Gebäude einheitlich festzulegen.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung -örtliche Bauvorschriften-**

### **1. Dachform**





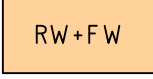



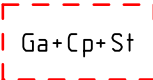


**1.1** Zulässig sind geneigte Dächer mit 20° bis 45° Dachneigung. Im WA 1 sind 15° bis 45° zulässig. Bei Sonderdachformen (z.B. Tonnendächern) sind im ganzen Plangebiet abweichende Dachneigungen zulässig.

**1.2** Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch Flachdach zulässig.

**1.3** Garagen und Carports sind nur mit geneigten Dachflächen zulässig mit Dachneigungen zwischen 15° und 30°. Ausnahme : Wenn Garage oder Carport unter dem abgeschleppten Dach des Wohngebäudes integriert werden. Im WA 1 sind 5° bis 30° zulässig.

**1.4** Im Bereich des WA 1 ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Kehl - SUNDHEIM, Bebauungsplan NIEDEREICH, 5. Änderung  
 Zeichnerische Festsetzungen nach §9 BauGB u. PLZO:

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,35	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	öff. Verkehrsfläche: verkehrsberuhigter Bereich
	öff. Verkehrsfläche: Rad- u. Fußweg
	öffentl. Parkplätze
	Vehrkehrgrün
	zu erhaltender Grünzug
	zu erhaltende Bäume
	Fläche für Garage / Carport / Stellplätze
	Baugrenze
× × ×	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Grenze des Geltungsbereichs
	Firstrichtung
Austellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 23.04.1997
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 17.09.1997
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 01.10.1997
Öffentlich ausgelegen	vom 23.10.1997 bis 24.11.1997
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 17.12.1997
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	am 08.09.1998
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 29.10.1998
Für die Stadt Kehl	Ausgefertigt am 26.01.1998
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry	

---

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen:

**A 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)

**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 störenden 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.

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

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Plan.

Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Plan.

Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Einschrieb im Plan.

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

Entsprechend dem Einschrieb im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

**4 Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

**5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist für Hauptgebäude die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

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

Garagen, Carports und Stellplätze 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 Garagen, Carports und Stellplätze, mit der Zweckbestimmung Garagen (GA), Carport (Cap) und Stellplätze (St) zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind. Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden.

**7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung 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 VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

**8 Hochwassergefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

**9 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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 Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 135,40 m über NN und der höchste Grundwasserstand liegt bei 137,21 m über NN.

**10 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die vorhandenen Bäume und Gehölze, innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bezeichneten Fläche "PFL", sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, heimische Bäume und Gehölze, innerhalb dieser Fläche, zu pflanzen.

Die vorhandenen Bäume an der Rustfeldstraße (Ginkgo biloba) sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, heimische Bäume, in Fortsetzung der Baumreihe, zu pflanzen.

Von den vorhandenen Bäumen an der Rustfeldstraße (*Ginkgo biloba*) kann für Einfahrts-, Ausfahrts- und Stellplatzflächen je Grundstück maximal ein einzelner Baum ersatzlos entfernt werden.

## **B Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **Rechtsgrundlagen**

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

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

## **11 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Dachneigung (DN) festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer, die extensiv begrünt sind und geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung (DN) bis 25° und einer maximalen Kniestockhöhe von 0,50 m. Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

## **12 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 vollständig zu versiegeln.

## **13 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen.

## **C Hinweise**

- 1 Bei allen Auffüllungen und Abgrabungen sind neben erdstatischen Gesichtspunkten auch die fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes, insbesondere § 12 BBodSchV zu beachten.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.



- 2 Archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten gefunden werden, sind nach § 20 DSchG Baden-Württemberg, unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege, Referat 26, Regierungspräsidium Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) zu melden.
- 3 Kampfmittel können vorhanden sein. Vor Baubeginn und vor einem Bodenaushub ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.
- 4 Das Baugebiet „Niedereich“ liegt direkt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 103/064-0 und 140/064-9.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die Schätzwerte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:




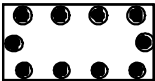




Grundwassermessstelle Baugebiet „Niedereich“	Maximaler Grundwasserstand [m+NN]	Mittlerer Grundwasserstand [m+NN]
103/064-0	136,95 (am 12.05.1970)	135,14 (seit März 1964)
Baugebiet „Niedereich“	ca. 137,21 (geschätzt)	ca.135,40 (geschätzt)
140/064-9	136,80 (am 28.05.1978)	135,62 (seit November 1973)

Kehl - STADT

Bebauungsplan **NIEDEREICH, 6. Änderung**

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- I Anzahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,5 Geschossflächenzahl
-  nur Einzelhäuser zulässig
- DN Dachneigung
-  Baugrenze
-  Flächen für Nebenanlagen: Garagen, Carports, Stellplätze
-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Zu erhaltende Bäume
-  Firstrichtung
-  Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
-  Geltungsbereichsgrenze

## Stadtteil Kehl - Stadt

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "NIEDEREICH", 6. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

## Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	21.04.2010
1. Offenlage	13.01.2011 - 14.02.2011
2. Offenlage	20.04.2011 - 04.05.2011
Satzungsbeschluss	18.05.2011
In Kraft getreten	22.07.2011

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, 21.07.2011

gez.

Oberbürgermeister  
Dr. Petry

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

Kehl, 22.07.2011

Die Planunterlage nach dem Stand vom 02.09.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

[Zurück zum  
Inhaltsverzeichnis](#)

## Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 12.04.2011

Bearbeiter: Sch / Bk  
Projekt-Nr: Su-08  
Planformat: 590x297

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