

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 (§ 4 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

1.2.3 Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2-4 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG)

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb im WA 1 als Mindest- und Höchstmaß und im WA 2 als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

2.4.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im WA 1 durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) und im WA 2 durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) begrenzt.

2.4.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück.

2.4.3 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.

2.4.4 Die Sockelhöhe ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen wird gemessen von OK Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis OK Erdgeschoss Rohdecke.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgeschrieben.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptrichtung der Gebäude ist entweder senkrecht oder parallel zur Erschließungsstraße anzuordnen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §14 BauNVO)

6.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtsseite geöffnet sind.

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

7.3 Für jeweils 4 Stellplätze ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen werden dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Nutzungen dürfen die Höhe von max. 0,8 m über OK Straßenmitte nicht überschreiten.

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

9.1 Flachdächer sind mit arten- und blütenreichem Pflanzenbestand extensiv zu begrünen.

9.2 Vorhandene Teiche dürfen ausschließlich in der Zeit zwischen dem 30.04 und 31.10. beseitigt werden. Für jeden beseitigten Teich ist ein Ersatzgewässer im Lebensraum der lokalen Population anzulegen.

9.3 Als Ausgleich für den Artenschutz ist eine 9.000 m² große Ackerfläche in Grünland umzuwandeln. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flst.Nr. 898 der Gemarkung Eckartsweier der Gemeinde Willstätt, Gewinn Kästel (Lageplan im Anhang).

9.4 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.

9.5 Hinweis: Bäume dürfen ausschließlich zwischen dem 30.09. und 01.03 gefällt werden.

10. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Für jeden abgegangenen Laubbaum ist mind. 1 Laubbaum neu zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

10.2 Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein mit Haftscheiben) oder mit Hilfe eines Spaliers zu beranken (z. B. Kletterrosen, Waldreben etc.).

10.3 Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

11. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

11.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. In Ausnahmefällen kann ein Unterschreiten des höchsten gemessenen Grundwasserspiegels zugelassen werden. In diesem Fall muss das Gebäude auftriebssicher und das Untergeschoss wasserdicht (z. B. als Wanne) ausgeführt werden. Ein Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand ist zu vermeiden. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten (siehe Pkt. III. Hinweise: 17. Grundwasserstände).

11.2 Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

12. Flächen mit besonderen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet ist als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich (siehe Pkt. III. Hinweise: 18. Hochwasserschutz).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

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

13. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) / Materialien

- 13.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Die zulässige Dachneigung (DN) beträgt im WA 1 mind. 15° und im WA 2 mind. 30° bis max. 45°.
- 13.2 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie für untergeordnete und verbindende Gebäudeteile ist auch das Flachdach zulässig. Geneigte Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.
- 13.3 Dachgauben sind allgemein zulässig, dürfen jedoch zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten.
- 13.4 Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.
- 13.5 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.

14. 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 1,5 m Höhe beschränkt.

15. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Es ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage pro Gebäude zulässig. Einzelantennen sind unzulässig.

16. Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE

17. Grundwasserstände

Im Baugebiet "Schmalzgrube" liegt der niedrigste Grundwasserstand bei 134,45 m ü. NN, der mittlere Grundwasserstand bei 135,62 m ü. NN und der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand bei 136,80 m ü. NN (Grundwassermessstelle 140/064-9). Der maximale gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, 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.

18. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich. In hochwassergefährdeten Gebieten nach § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WG sind die Anforderungen im Falle der Neuerrichtung und der wesentlichen Änderung von vorhandenen Anlagen zu erfüllen, d. h. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

19. Bodenverunreinigungen

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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Vor Umnutzung oder Bebauung der betroffenen Flächen ist deren möglicherweise vorhandenes Gefährdungspotenzial zu untersuchen und, wenn notwendig, zu beseitigen.

20. Militärische Altlasten

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

21. Denkmalpflege

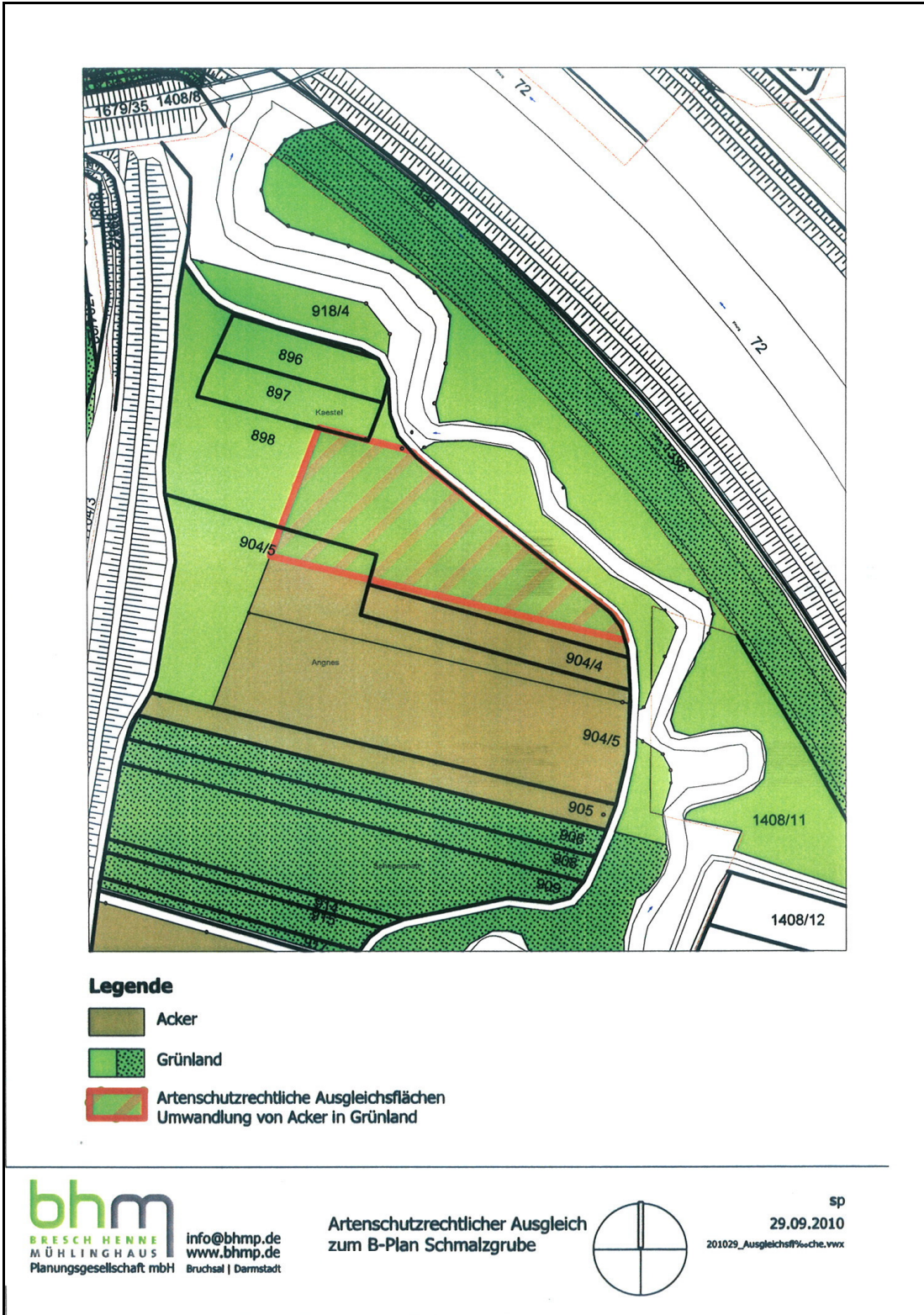
Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal nach § 28 DSchG. Mögliche Veränderungen an den denkmalgeschützten Gebäuden und Einfriedungen bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde¹.

22. Historische Funde

Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

¹ Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Freiburg

ANHANG



Ausgleichsfläche für den Artenschutz

Zeichenerklärung**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

GFZ Geschossflächenzahl

GH max Gebäudehöhe als Höchstmaß

TH max Traufhöhe als Höchstmaß

SH Sockelhöhe als Mindest- u. Höchstmaß

Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

DN Dachneigung als Mindest- u. Höchstmaß


DN min Dachneigung als Mindestmaß

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

o offene Bauweise

 Baugrenze

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


 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Sichtfeld


5. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen


6. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Ga Ca St Garagen, Carports, Stellplätze

 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§1 Abs.4 BauNVO und § 16 Abs.5 BauNVO)

Stadtteil Kehl - Sundheim Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schmalzgrube" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensdaten

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB	11.02.2010
Aufstellungsbeschluss	24.03.2010
Öffentliche Bekanntmachung mit Hinweis auf Öffentlichkeitsbeteiligung	27.04.2010
Offenlage	12.07.2010 - 13.08.2010
Erneute Offenlage	29.11.2010 - 14.12.2010
Satzungsbeschluss	26.01.2011
In Kraft getreten	04.02.2011

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, 28.01.2011

gez.

Oberbürgermeister
Dr. Petry

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

Kehl, 04.02.2011

Die Planunterlage nach dem Stand vom 05.01.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 05.01.2011

Bearbeiter: Tr / Bk
Projekt-Nr: Su-07
Planformat: 780x594

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