

---

**Kehl - Leutesheim**

**SÄGEWERKSTR. I u. II**

---

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4686-01-05-00	S I, Urplan	24.09.1999	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4686-01-05-01	S I, 1. Änderung	08.01.2025	In Kraft getreten
4686-01-05-02	S II, Urplan	27.03.2015	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

**BPLAN „SÄGEWERKSTR. I“ IN KEHL-LEUTESHEIM, ORIGINAL**

**BPLAN „SÄGEWERKSTR. I“ IN KEHL-LEUTESHEIM, 1. ÄNDERUNG**

**BPLAN „SÄGEWERKSTR. II“ IN KEHL-LEUTESHEIM, ORIGINAL**

## TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan SÄGEWERKSTRASSE in Kehl-Leutesheim

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind :

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind : - Tankstellen, - Vergnügungsstätten  
Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeinschrieb festgesetzt.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohngebäude müssen mit paralleler Firstrichtung zur „Sägewerkstraße“ errichtet werden.

#### 5. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

#### 7. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 7.1 Auf den nördlichen Baugrundstücken im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist auf den dafür vorgesehenen Flächen ein einreihiger, geschlossener Gehölzstreifen zu pflanzen. Die dabei zu verwendenden Bäume und Sträucher sind :

Schwarzdorn	Prunus Spinosa	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Heckenrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre	Vogelkirsche	Prunus avium

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, einer davon entlang der Erschließungsstraße (Mindestabstand zu Leitungen und Kanälen 2,50 m oder entsprechende Schutzmaßnahmen).

Mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen (z.B. Rasen, Beete).

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Bodendeckern, sind im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichnet. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen.

## 7.2 Eingrünung von Flachdächern :

Flachdächer oder Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° über Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sollten fachgerecht begrünt werden. Als ausreichend wird ein Trockenrasenaufbau mit einer mind. 8 cm starken Substratschicht angesehen.

## 8. Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Grundwasserschutz

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. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggfs. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Wassergefährdende Stoffe :

Liegt der Grundwasserstand zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen, um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden.

Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

## II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

### Dachformen

Zulässig sind alle geeigneten Dachformen.

Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenbauten bzw. für untergeordnete Gebäudeteile zulässig, sofern deren Grundfläche nicht 50 m<sup>2</sup> überschreitet.

## III. Hinweise :

### Grundwasserstände und Geländehöhe

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände vor :

Mittlerer Grundwasserstand (Zeitraum 1970-1990) ca. 130,50 m ü.NN.

Mittleres Jahresmaximum des Grundwasserstandes (Zeitraum 1970-1990) ca. 130,75 m ü.NN.

Maximaler historischer Grundwasserstand seit Beobachtungsbeginn Mai 1983

(Austritt aus Gelände) ca. 131,00 m ü.NN.

Die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein /Hochrhein, Bereich Offenburg weist darauf hin, daß aufgrund der Lage von Leutesheim randlich des geplanten Polders Freistett sich im Zuge der Verwirklichung des Integrierten Rheinprogramms bei evtl. späteren Retentionsmaßnahmen ggf. erhöhte binnenseitige Wasserstände einstellen können.

Die Geländehöhe beträgt ca. 132,40 m ü.NN.

### Mindestabstand bei Baumpflanzungen

Für die Unterbringung von Kabeln seitens des Energieversorgers wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzung von Bäumen ist daher ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu Elektrizitäts-Erdkabeln erforderlich. Eine Unterschreitung bei ersatzweiser Anwendung von geeigneten Schutzmaßnahmen ist im Einzelfall möglich.

### Altlastenverdachtsflächen

1. Werden bei Erdarbeiten im Bereich der Altstandortfläche ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen oder sonstiges auffälliges Aushubmaterial angetroffen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2. Anfallender unbelasteter Erdaushub darf grundsätzlich nicht abgefahren werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
3. Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur dann zulässig, wenn der unbelastete Erdaushub verwertet wird, oder falls dies nicht möglich ist, die Entsorgung auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie erfolgt.

(Information durch Erdaushubbörse des Landratsamtes Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)- Telefon: 0781 / 805-657 Fax: 0781/ 805-666

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am	25.11.1998
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend am	09.03.1999
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat am	21.04.1999
Öffentlich ausgelegen vom	14.05.1999 bis 15.06.1999
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat am	21.07.1999
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung am	24.09.1999

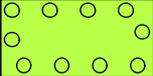
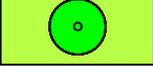
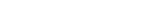
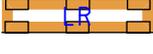
Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry) Ausgefertigt am 23.07.1999

## Kehl - LEUTESHEIM

### Bebauungsplan "SÄGEWERKSTRASSE"

#### Zeichnerische Festsetzungen n. BauGB u. BauNVO:

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

MI	Mischgebiet
FHmax 12,0m	maximale Firsthöhe
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl
⊙0,8	Geschoßflächenzahl
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Private Grünfläche Zu pflanzende Bäume
	Altstandort
	Baugrenze
	Verbot der Ein- u. Ausfahrt
	Geplante Grundstücksgrenze, nachrichtlich
	Geltungsbereichsgrenze
	Leitungsrecht zugunsten E-Werk Überlandwerk Achern

## Bebauungsvorschriften

---

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:**

### **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

**Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ersetzt.**

#### **I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

##### **I.1.1 Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 6 BauNVO)**

###### **I.1.1.1. Zulässig sind**

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
6. Gartenbaubetriebe.

###### **I.1.1.2. Nicht zulässig sind**

1. Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
2. Tankstellen und
3. Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

Stadt Kehl,

Der Oberbürgermeister

---

<sup>1</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>2</sup> Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

**Bebauungsvorschriften**

**II Sortimentsliste der Stadt Kehl**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung aller Art</li> <li>• Briefmarken</li> <li>• Bücher</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Foto, Video</li> <li>• Gardinen und Zubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>• Haus-/ Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>• Musikalien</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Optik und Akustik</li> <li>• Sanitärwaren</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>• Tonträger</li> <li>• Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>• Erde/ Torf</li> <li>• Farben, Lacke</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Herde/ Öfen</li> <li>• Holz</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Kinderwagen und -sitze</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li> <li>• Zubehör für motorisierte Fahrzeuge aller Art</li> </ul>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel</li> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• Nahrungs-/ Genussmittel<sup>A</sup></li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>	

Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kehl, Dezember 2012

<sup>A</sup> Ein Getränkemarkt ist an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinde) auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

**Bebauungsvorschriften**

---

**III Hinweise**

**III.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Als Randsortiment in diesem Sinn gelten die in der Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

Aufstellungsbeschluss	am 29.02.2012
Frühzeitige Beteiligung	vom 29.05.2012 bis 22.06.2012
Offenlage	vom 10.10.2014 bis 10.11.2014
Satzungsbeschluss	am 17.12.2014
In Kraft getreten	am 08.01.2015

Kehl, 07.01.2015

gez.

Oberbürgermeister  
Vetrano

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

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 i. V. mit § 9 BauGB und §§ 1-22 BauNVO)**

**Rechtsgrundlagen**

**BauGB** Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. 1 S.1548)

**PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S58) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

**I.1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)**

**MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

„Handwerkerprivileg“: Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet<sup>3</sup> ist.

Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.

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

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (FH<sub>max</sub>) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche in der Sägewerkstraße (Straßenbegrenzung/Bord - Grundstücksgrenze) mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (FH).

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Zur Kategorie A zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

<sup>2</sup> Zur Kategorie B zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Variété, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

<sup>3</sup> Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

#### **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. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

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

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **I.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

#### **I.6. Dezentrale Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück dezentral zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Technisch ist dies durch eine dezentrale Rückhaltung und Versickerung auf dem eigenen Grundstück mit entsprechendem Notüberlauf oder alternativ durch eine bewirtschaftete Zisterne mit Überlauf in die vorhandene Kanalisation zu realisieren. Die Zisterne ist mit zwei Überläufen vorzusehen, wobei der zweite Überlauf (DN 50) unter dem Hauptüberlauf (DN 100) vorzusehen ist. Der zweite Überlauf dient der kontrollierten Entleerung der Zisterne nach Regenfällen. Alternativ kann die kontrollierte Entleerung der Zisterne nach Regenfällen durch eine Pumpanlage realisiert werden.

#### **I.7. Flächen als Vorkehrung zum Schutz und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber den angrenzenden Ackerkulturen ein Schutzstreifen mit einer Breite von 6,70m durch Planeintrag festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens ist eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke zu pflanzen.

### **I.8. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf den nördlichen Baugrundstücken im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist auf den dafür vorgesehenen Flächen ein einreihiger, geschlossener Gehölzstreifen zu pflanzen. Die dabei zu verwendenden Bäume und Sträucher sind:

- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| · Schwarzdorn             | Prunus Spinosa     |
| · Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra     |
| · Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| · Heckenrose              | Rosa canina        |
| · Roter Hartriegel        | Cornus sanguinea   |
| · Hasel                   | Corylus avellana   |
| · Gemeiner Schneeball     | Viburnum opulus    |
| · Hainbuche               | Carpinus betulus   |
| · Feldahorn               | Acer campestre     |
| · Vogelkirsche            | Prunus avium       |

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Bodendeckern, sind im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichnet. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.

Eingrünung von Flachdächern:

Flachdächer oder Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° über Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als 15 m<sup>2</sup> Grundfläche sollten fachgerecht begrünt werden. Als ausreichend wird ein Aufbau mit einer mind. 8 cm starken Vegetationstragschicht für Extensivbegrünung angesehen.

### **I.9. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) vermerkt. Bei dessen Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

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. 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.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen

<b>LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
<b>GemO</b>	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

### II.1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle geneigten Dachformen ab 5°.

Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenbauten bzw. für untergeordnete Gebäudeteile zulässig, sofern deren Grundfläche nicht 50 m<sup>2</sup> überschreitet.

### II.2. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

## III. Hinweise

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

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet (HQextrem) gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). 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. Grundwasserschonbereich**

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, entsprechend der Raumnutzungskarte in der Fassung vom 01.01.2013 außerhalb des regionalen Grundwasserschonbereichs.

Der Bereich ist zur Sicherung von Wasservorkommen nicht einzubeziehen.

### **III.3. 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 Gewässerveränderungen 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 zulegen (siehe Punkt III.4).

### III.4. Grundwasserstände

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

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Sägewerkstraße II" in Kehl-Leutesheim liegt auf der Verlängerung der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 157/113-4 (2 Leutesheim) und 173/113-7 (128 NBA Leutesheim). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Gebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg bzw. mit Daten des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Umwelt, Ref. 53.3 (Integriertes Rheinprogramm IRP) für diese Grundwassermessstellen nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt, wobei für die Messstelle 173/113-7 (128 NBA Leutesheim) die Werte nach der Staustufenfertigung herangezogen worden sind.

Folgende Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für den Geltungsbereich sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]
157/113-4 2 Leutesheim	128,42 (am 13.11.2000)	131,00	132,85 (am 30.04.2012)
<b>Geltungsbereich Ergänzungssatzung</b>	<b>ca. 129,80 (gemittelt)</b>	<b>ca. 130,55 (gemittelt)</b>	<b>ca. 131,00 (gemittelt)</b>
173/113-7 128 NBA Leutesheim	129,90 (am 08.03.1987)	130,58 nach Staustufenbau 1974	131,02 (am 20.12.1999)

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind überwiegend Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Ab 2007 liegen sog. DASA-Aufzeichnungen (Datensammler) mit einer höheren Datendichte vor, d. h. es handelt sich um Tages- oder Stundenwerte.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

### III.5. Altlasten

Im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes, der vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sägewerkstraße“ überlagert wird, liegt nach derzeitigen Erkenntnissen der Altstandort „Lagerplatz des Sägewerks“ (Flächen-Nr. 01793-

000). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Holzkappstation, in der mit gefährlichen, insbesondere wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Die Bewertung erfolgte am 12.09.1996 mit dem Handlungsbedarf B und dem Beweisniveau 0.

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 Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Erdaushub und Bauschutt aus dem Bereich des Altstandortes "Lagerplatz des Sägewerkes" (Objekt Nr. 01793) ist auf Grundlage von Schadstoffuntersuchungen eines für derartige Fragestellungen geeigneten Gutachters/Ingenieurbüros einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Entsorgung gemäß § 7 Abs. 3 KrWG zu zuführen. Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Verfügung zu stellen".

### **III.6. Kampfmittel**

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen.

### **III.7. Denkmalschutz / Archäologische Funde**

Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Sägewerkstraße II" in Kehl-Leutesheim sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (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.8. Emissionen durch die angrenzenden ackerbaulichen Flächen

Da das Planungsgebiet im Westen und im Süden an ackerbaulich genutzte Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen.

### III.9. Leitungsauskunft

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden eine Erkundungs- und Sicherungspflicht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Ver- und Versorgungsleitungen 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	Okenstraße 25-27	77652 Offenburg
Kabel BW GmbH & Co. KG	Goldenbühlstraße 15	78048 Villingen-Schwenningen
Technische Dienste Kehl (TDK)	Herderstr. 2	77694 Kehl
RegioDATA GmbH	Wiesenweg 4	79539 Lörrach
Syna GmbH	Kapellenstraße 37	77855 Achern
EW Mittelbaden AG & Co. KG	Lotzbeckstraße 45	77933 Lahr

# Zeichnerische Festsetzungen

## Nutzungsschablone:

MI	Mischgebiet (§6 BauNVO)
o	offene Bauweise
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl (Höchstmaß)
FH <sub>max.</sub>	Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen



Baugrenze



Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Spritzmittelabdrift)

## Planung:

  
**RS** Ingenieure

Beratende  
Ingenieure  
VBI  
Bauingenieurbüro

D-77855 Achern  
Allerheiligenstraße 1  
Telefon 07841/6949-0  
Telefax 07841/6949-90

## Stadtteil Kehl - Leutesheim

### Ergänzungssatzung "Sägewerkstraße II"

#### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	23.07.2014
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	04.08.2014 - 05.09.2014
Offenlage	03.11.2014 - 04.12.2014
2. Offenlage	15.12.2014 - 16.01.2015
Satzungsbeschluss	25.02.2015
In Kraft getreten	27.03.2015

[Zurück zum  
Inhaltsverzeichnis](#)

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

Kehl, den 23.03.2015

gez.

Oberbürgermeister  
T. Vetrano

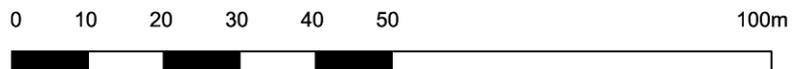
Die Ergänzungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Bau GB in Kraft getreten.

Kehl, 27.03.2015

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

Grundlage: ALK, Stand: 2014

#### Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 20.01.2015

Bearbeiter: RS Ingenieure, Köhler

Projekt-Nr:

Planformat: 95,0 cm x 44,5 cm

Stadtvewaltung Kehl

Stadtplanung

Herderstraße 3, 77694 Kehl

Fon 07851/88 1331, Fax 07851/88 1329

stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de