

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise:

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO)**

### **Rechtsgrundlagen:**

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>PlanzV 90</b>	Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
<b>GemO</b>	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

#### **I.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1),
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2) und
3. Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3).

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

4. Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4) und
5. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5).

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

#### **I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

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

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist bis zu einem Höchstwert von 0,65 zulässig.

Garagengeschosse sind gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht anzurechnen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### **I.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

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

#### **I.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Das vierte Geschoss entlang der Bierkellerstraße ist gemäß der Planzeichnung jeweils um mindestens 1,50 m von der straßenzugewandten Seite des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung im Bereich der Kindertagesstätte festgesetzten Bereiche von 2,0 und 2,5 m Breite, welche dem Innenhof zugewandt sind, dürfen nur mit Vordächern bzw. Überdachungen im Erdgeschossbereich bis zu einer Höhe von maximal 143,50 m ü.N.N. überbaut werden.

#### **I.2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Kamine), Lichtkuppeln sowie Fotovoltaikanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,5 m von der Attika zurückversetzt sind. Bei Aufzugsüberfahrten darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese mindestens um 4,0 m von der Attika zurückversetzt sind.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Für die im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzte abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

#### **I.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie gelten nach § 16 Abs. 5 BauNVO auch unterirdisch. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

#### **I.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **I.6 Soziale Wohnraumförderung Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Im Plangebiet sind insgesamt elf Wohnungen zu erstellen, die gemessen an der marktüblichen Miete für 10 Jahre zu einem um 20 % verringerten Mietpreis zu vermieten sind.

#### **I.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Tiefgaragen und deren Zu- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind möglichst nicht gegenüber von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen. Diese sowie die zugehörigen Garagentore müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Notausgänge der Tiefgaragen sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren. Umfang und Anordnung von Zulufteinrichtungen für Tiefgaragen in den Freiflächen der Baugrundstücke sind mit den Belangen der Grünordnung abzustimmen.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig.

Oberirdische Garagen sind unzulässig.

#### **I.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Standort für eine Trafostation festgesetzt.

#### **I.9 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

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

#### **I.10 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Flächen für die Abfallbeseitigung (Bereitstellung von Abfallbehältern zum Abholen) sind an der Bierkellerstraße anzulegen.

Im zeichnerischen Teil wird zwecks eindeutiger Ausweisung im Bereich des Kindergartens eine Fläche zur Bereitstellung von Abfallbehältern zum Abholen festgesetzt.

#### **I.11 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)**

Für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird bei Neubauten eine Höhenlage von mindestens 15 cm über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante der Bordeinfassung der zugeordneten Erschließungsstraße oder des zugeordneten Erschließungswegs in der der Erschließungsstraße oder dem Erschließungsweg zugewandten Mitte des Gebäudes.

#### **I.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **I.12.1** Das auf Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Hierzu sind Mulden mit einer Einstautiefe von maximal 30 cm vorzusehen. Diese Flächen sollen in das Freiflächenkonzept einbezogen werden.

Unterirdische Rigolen sind zulässig, wenn darin ausschließlich Niederschlagswässer versickert werden, die eine belebte Bodenzone von mindestens 30 cm passiert haben. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlage ist nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind auf ein 30-jährliches Regenereignis auszulegen.

Alternativ kann die Versickerung auch über belebte Bodenzone gleichwertiger zugelassener Systeme erfolgen. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versi-

ckerungsanlage ist entsprechend dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt 138 nachzuweisen.

Die Anlagen sind gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Die Versickerungsanlagen sind mit Notüberläufen auszustatten.

Auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbWS) der Stadt Kehl in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

Wenn aneinandergrenzende bebaubare Flächen in kleinere Einheiten unterteilt und an unterschiedliche Eigentümer verkauft werden, so ist die Duldung zur Überleitung von Regenwasser in die Kaufverträge zu übernehmen. Im Grundbuch ist bereits vor der Unterteilung in kleinere Parzellen die Grunddienstbarkeit einzutragen.

Die Sohle der Versickerungsanlage muss mindestens auf 136,3 m ü. NN. (1 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand) angelegt werden.

- I.12.2 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermäusen sind für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung der Erschließungsflächen, Stellplätze, Fassadenbeleuchtung) insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen in sektendicht schließen.

- I.12.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Mauereidechsen

Innerhalb des in der Planzeichnung als „Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Bereichs sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen:

Es sind trockenmauerähnliche Strukturen aus zwei bis drei übereinanderliegenden Steinreihen oder Gabionen anzulegen, die in ein nährstoffarmes Substrat eingebettet werden. Das darunterliegende Erdreich ist bis 1m Tiefe mit Steinen mit einer Kantenlänge von 20 bis 30 cm zu füllen; oben aufgeschichtete Steine können kleiner (bis 10 cm Kantenlänge) sein. Die trockenmauerähnlichen Strukturen oder Gabionen sind mit Flächen mit nährstoffarmem Substrat und mindestens zwei Sandlinsen von jeweils mindestens 1 m<sup>2</sup> Größe zu umgeben.

Die umgesetzten Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und vor Sukzession und Verfilzung entsprechend der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu schützen und zu pflegen.

Die im Bereich des alten Trafohäuschens vorhandenen Eidechsen sind entsprechend der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abzufangen und in das neue Habitat umzusetzen.

Der Abriss des alten Trafohäuschens ist frühestens 18 Monate nach Realisierung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Es ist ein naturschutzfachliches Monitoring entsprechend der Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen.

**I.13 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)**

Die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Erzeugung der für die Gebäudeheizung oder -kühlung sowie die Warmwasserzeugung notwendigen Energie wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

**I.14 Bauliche und technische Maßnahmen für die Nutzung von Nahwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Bei allen baulichen Vorhaben sind Vorrichtungen für die Nutzung des Nahwärmenetzes vorzusehen.

**I.15 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

I.15.1 Für das Baufenster entlang der Kanzmattstraße, für das eine einstöckige Bebauung festgesetzt ist, ist ein die beiden viergeschossigen Gebäude verbindendes Bauwerk vor Aufnahme der bestimmungsgerechten Nutzung zu errichten. Dieses hat ab Straßenniveau eine Mindesthöhe von 3,0 m aufzuweisen.

Für die der Kanzmattstraße zugewandten Gebäudeseite gelten die für den Immissionsort IO-5-5, für die nördliche, dem Innenhof zugewandten Gebäudeseite, die für IO-5-3 unter I.15.2 aufgeführten Auflagen für Außenbauteile.

I.15.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude sind entsprechend den in der Planzeichnung und der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 (2018) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

Die Bezeichnung der Immissionsorte (IO) in der Planzeichnung bezieht sich auf zukünftige bauliche Anlagen, die innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Flächen (Baufenster) errichtet werden bzw. auf die den Himmelsrichtungen zuzuordnenden Fassadenseiten der baulichen Anlagen.

Soweit ein Bezug zu Geschossen hergestellt wird, bezieht sich dieser auf die Höhenlagen der in der schalltechnischen Untersuchung vom 14. November 2018 getroffenen Annahmen.

Immissionsort gem. Plan- zeichnung	Lärmpegelbereich an der Fassadenseite			
	Nord (Richtung Hofreit)	Ost (Richtung Bierkellerstraße)	Süd (Richtung Kanzmattstraße)	West (Richtung Rötzstraße)
IO-1	I	I	I	I
IO-2	III	IV +Lüfter	III	I
IO-3	I	I	I	I
IO-4	II	III +Lüfter abweichend im 1. OG: IV +Lüfter	II abweichend im EG: I	I
IO-5-1	I			
IO-5-2		I		

IO-5-3	I			
IO-5-4		III abweichend im EG: I zusätzlich Lüfter im 2. und 3. OG		
IO-5-5			IV +Lüfter	
IO-5-6				III +Lüfter
IO-6	III	IV +Lüfter	IV +Lüfter	EG: I 1. OG: II 2. OG: III 3. OG: III +Lüfter

Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Anforderungen an die Außenbauteile:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109: 1989-11	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, in Übernachts- räumen von Beherber- gungsstätten, in Unterrichts- räumen und ähnlichen Räumen	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB für Büroräume und Ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die Festsetzung gibt für jede den Himmelrichtungen zuzuordnende Fassade innerhalb der Baufenster und nach Geschossen differenziert den maximalen Lärmpegelbereich des am stärksten betroffenen Außenbauteils wieder.

Soweit im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund Lage und Ausrichtung der Aufenthaltsräume und/oder geringerer Außenlärmpegel die Anforderungen an die Außenbauteile geringer sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

### I.15.3 Einbau von Lüftern für Schlafräume

In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, für deren Außenbauteile in der Tabelle unter Festsetzung I.15.2 der Eintrag „Lüfter“ enthalten ist, sind schallgedämmte Lüfter nach VDI 2719 einzubauen. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

#### I.15.4 Regelung zu Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind an den in der Planzeichnung

- mit Immissionsort (IO) 2, 4 und 6 bezeichneten Gebäuden an der östlichen Fassadenseite zur Bierkellerstraße,
- mit Immissionsort (IO) 5 und 6 bezeichneten Gebäuden an der südlichen Fassadenseite zur Kanzmattstraße,
- mit IO-5-4 bezeichneten Fassadenseite im 2. und 3. Obergeschoss,
- mit IO-5-6 bezeichneten Fassadenseite und
- mit Immissionsort (IO) 6 bezeichneten Gebäude an der westlichen Fassadenseite im 3. Obergeschoss

nur zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren über aktive Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Balkone, Wintergärten, Loggien etc. nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist mindestens ein Außenwohnbereich auf der lärmabgewandten (in der obigen Auflistung nicht genannten) Gebäudeseite oder mindestens ein aktiv schallgeschützter Außenwohnbereich nachzuweisen.

#### I.15.5 Bedingte Festsetzung zum Schallschutz

Die bestimmungsgerechte Nutzung der baulichen Vorhaben im Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die Baufenster zur Bierkellerstraße und zur Kanzmattstraße bebaut und auch der unter Nr. I.15.1 benannte Gebäudeteil errichtet wurde.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz erbracht wird.

### **I.16 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

I.16.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die Standorte für anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die Bestimmung der einzelnen Standorte darf von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abweichen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen.

I.16.2 Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten für öffentliche und private Grünflächen. Gebietsheimische Sorten, die nicht auf der Liste aufgeführt sind, können nach Rücksprache mit dem Bereich Stadtplanung/Umwelt der Stadt Kehl ebenfalls verwendet werden. Die Artenauswahl für begrünte Dach- und Fassadenflächen ist hiervon ausgenommen und richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulerpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Gräser und krautige Pflanzen sind vom Pflanzgebot (Pflanzlisten) außer im Bereich der Dachbegrünung ausgenommen.

Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die nicht überbauten weiteren Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen. Steingärten sind ausgeschlossen.

- I.16.3 Dachflächen sind zu mindestens 70% mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen.

Die für eine Dachbegrünung zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste für Dachflächen im Anhang zu entnehmen. Für den Fall der Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Solarenergie gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:

- Die Modulfläche darf maximal 25% der zu begrünenden Fläche betragen.
- Die Solarmodulreihen haben eine maximale Tiefe (senkrechte Projektion der Modulbreite) von 1 m.
- Der Neigungswinkel der Module beträgt mindestens 15° und höchstens 30°.
- Substrat und Begrünung werden vollflächig unter den Solarmodulen aufgebracht. In der Regel wird dies durch Montagewannen erreicht, bei denen das Substrat gleichzeitig durch sein Gewicht der Fixierung dient.
- Der minimale Abstand der Modulunterkante über dem Substrat beträgt 35 cm.

- I.16.4 Zur Begrünung sind Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche mit einer Substratschicht von mindestens 0,6m zu bedecken. An Baumstandorten ist ein Mindestgesamtaufbau von mindestens 0,8m vorzusehen.

- I.16.5 Außenwände mit weniger als 10% Wandöffnungen sind zu begrünen.

- I.16.6 Anlagen für Abfallsammelplätze, die außerhalb von Gebäuden errichtet werden, sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Überdachungen sind extensiv zu begrünen. Die zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

- I.16.7 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) zu achten.

**I.17 Folgenutzung bei Eintritt bestimmter Umstände (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

**I.18 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Plangebiet „Oase 1. Änderung“ in Kehl-Kernstadt bei ca. 134,7 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 135,51 m ü. NN. Liegen Teile baulicher Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes, so sind diese wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.



## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **Rechtsgrundlagen:**

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

### **II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer festgesetzt.

Ausnahme sind anstelle der im Plan festgesetzten Flachdächer auch flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig, wenn diese den Abschluss des obersten Vollgeschosses bilden.

Flachdächer bis 5° Dachneigung bei Hauptgebäuden, untergeordneten und verbindenden Bauteilen, sowie Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen (mind. 15 cm Substratschicht). Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Heimische Arten sind zu bevorzugen.

Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

### **II.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Fassadengestaltung ist entsprechend der Veranschaulichungen „Ansichten“ und „Fassadendetail“ im Vorhaben- und Erschließungsplan als hell geputzte Fassade mit stehenden Fensterformaten zu errichten. Stabgeländer sind als Loggiaumweh- rung und vor den Fenstern anzubringen. An den zurückversetzten Dachgeschossen ist eine akzentuierte Fassadenverkleidung in Holzfarbenoptik zu gestalten.

Kunststoffverkleidungen sowie grelle, sehr dunkle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Außenfenster mit spiegelndem Glas sind nicht zulässig.

Technisch notwendige, an den Fassaden angebrachte Anlagen wie Regenwasser- rohre etc. sind in die Gestaltung der Fassaden zu integrieren.

### **II.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zugänge, Terrassen und sonstige Pflaster- flächen, wie nicht überdachte Flächen für bewegliche Abfallbehälter und deren Ent- sorgungsf lächen, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotter- rasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen. Davon kann abgewichen werden, wenn Belagsflächen seitlich entwässert wer- den oder das Oberflächenwasser über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Ve- getationsschicht versickert wird.

### **II.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist eine vom öffentlichen Raum sichtbare Antennenanlage zulässig.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen (Parabolspiegel) können ausnahmsweise auf dem Dach (als Gemeinschaftsanlagen) zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Gebäude zurückversetzt werden. Sie sind auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite zu installieren.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Gebäudefassaden nicht zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

#### **II.6 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,3 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze wird die Anzahl der Stellplätze im Ergebnis aufgerundet.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gilt nicht für die 11 Wohnungen, die entsprechend der Festsetzung Nr. I.6 verbilligt vermietet werden.

Die Stellplatzverpflichtung für Altenwohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO auf 0,5 Stellplätze je Wohnung verringert. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze werden halbe Stellplätze im Ergebnis aufgerundet.

Die Quoten für die Stellplätze gelten sowohl für Kfz-Stellplätze wie auch für Fahrradabstellplätze.

### **III. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

#### **III.1 Grundwasser**

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

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

#### **III.2 Grundwasserstände**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms. Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen ca. 137,3 ü. NN. an der Rötzstraße und ca. 138,2 ü. NN. an der Bierkellerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oase 1. Änderung" in Kehl-Kernstadt liegt im Bereich der Grundwassermessstellen 135/064-6 (117 NBA Kehl), 143/064-2 (174 NBA Kehl) und 809/064-2 (176 NBA Kehl). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende mittlere, höchste und mittlere höchste Grundwasserstände auf Grundlage der Messwerte von 1990 bis 2014 ermittelt.

Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen ca. 137,3 ü. NN. an der Rötzstraße und ca. 138,2 ü. NN. an der Bierkellerstraße.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

<b>Grundwasser- messstelle</b>	<b>mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]</b>	<b>höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]</b>	<b>Mittlerer höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]</b>
135/064-6 117 NBA Kehl	134,35	135,68 (am 17.07.2000)	134,91
143/064-2 174 NBA Kehl	134,64	136,31 (am 03.06.2013)	135,40
809/064-2 176 NBA Kehl	134,98	135,92 (am 26.03.2001)	135,52
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 134,7 (Schätzwert)</b>		<b>135,3 (Schätzwert)</b>

Die in der Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Die benannten Schätzwerte für den mittleren und den mittleren höchsten Grundwasserstand sind keine reinen Mittelwerte aus den Daten der Messstellen, sondern berücksichtigen die Abstände zu den Messstellen und die Grundwassergleichen im Plangebiet (s.u.). Die Werte sind absichernd abgeschätzt, d.h. gegenüber gerechneten Mittelwerten höher angesetzt.

### III.3 Hochwasser

Das gesamte Plangebiet gilt als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG); dies wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG gem. 78c Abs. 2 WHG unzulässig. Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten oder betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Bauliche Anlagen sollen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sind umfassende Informationen erhältlich:

- im Internet über das Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de),
- über die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums: [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf).

### III.4 Bodenschutz/Altlasten

In einem Teilbereich des Planungsgebietens wurde im Rahmen einer Altlastenerkundung eine schädliche Bodenveränderung durch aromatische und polyaromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt.

Die betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, nachrichtlich gekennzeichnet.

Für die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung von Abfällen, zu denen auch anfallender Erdaushub zählt, sind folgende Auflagen einzuhalten:

- Sämtliche im Bereich des gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB geplanten Entsiegelungs- und Erdbaumaßnahmen sind zur Vermeidung schutzgutbezogener Gefahren aufgrund geänderter Expositionsbedingungen vor Ausführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sowie im Hinblick auf Arbeitsschutzvorschriften (DGUV Regel 101-004 „Kontaminierte Bereiche“) mit dem Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, schriftlich abzustimmen. Die in diesem Zusammenhang gesondert erteilten Auflagen des Landratsamtes Ortenaukreis sind zu beachten.
- Sämtliche im Bereich des gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB geplanten Entsiegelungs- und Erdbaumaßnahmen sind sowohl zur Vermeidung schutzgutbezogener Gefahren aufgrund geänderter Expositionsbedingungen als auch bezüglich der nach § 7 Abs. 3 KrWG erforderlichen ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung anfallenden erhöht schadstoffhaltigen mineralischen Aushubmaterials von einem in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung nachweislich erfahrenen Gutachter/Ingenieurbüro zu begleiten.

### **III.5 Geologie/Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Älterer Auenlehm) sowie anthropogener Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllung) unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **III.6 Militärische Altlasten / Kampfmittel**

Im Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung beauftragt.

Die Luftbildauswertung des KBD mit Schreiben vom 21.07.2017 und dem Aktenzeichen 16-1115.8/ OG-4271 hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Die Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

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

Die denkmalgeschützten Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet. Der nachrichtlich gekennzeichnete Bereich „Abbruch“ kann aus technischen Gründen nicht erhalten werden und soll abgebrochen werden. Im Geltungsbereich befinden sich Überreste einer Zollburganlage aus dem 13. Jahrhundert. Aufgemauert mit Bruchsandsteinen und großformatigen Backsteinen hat der Gewölbekeller eine Länge von 38 Metern und eine Breite von 25 Metern. Im Inneren befinden sich mehrere Quer- und Längsgewölbe. Die Anlage ist unter Denkmalschutz gestellt.

Im Planungsgebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder die Stadt Kehl umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **III.8 Nahwärme**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Anschluss der Gebäude an ein Nahwärmenetz mit Heizzentrale im südöstlich gelegenen Stadtquartier Kreuzmatt vorgesehen. Ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang wird vertraglich und über den Eintrag einer Unterlassungsdienstbarkeit in das Grundbuch dauerhaft gesichert.

### **III.9 Gestaltung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Satz 1 LBO i.V.m. § 21a Naturschutzgesetz)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a Naturschutzgesetz sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

### **III.10 Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Or-

nithologen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Der Abriss von Gebäuden muss nach der ersten, besser zweiten Frostperiode, zwingend jedoch bis Ende Februar erfolgen. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.

Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen die in dem an die Begründung als Anlage beigefügten Artenschutzgutachten genannten Maßnahmen eingehalten werden.

### **III.11 Leitungsauskunft**

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden eine Erkundungs- und Sicherungspflicht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Baubeginn ist mindestens bei den hier genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

bnNETZE GmbH  
Tullastraße 61  
79108 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Okenstraße 25-27  
77652 Offenburg

Netze Mittelbaden GmbH  
Lotzbeckstraße 45  
77933 Lahr

Vodafone BW GmbH  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

SWARCO V.S.M. GmbH  
Geschäftsbereich Beleuchtung  
Sickingenstr. 26-28  
10553 Berlin

Technische Dienste Kehl  
(TDK)  
Rathausplatz 2  
77694 Kehl

### **III.12 Altenwohnungen**

Unter Altenwohnungen werden im Sinne des Bebauungsplans und der VwV Stellplätze insbesondere Wohnungen verstanden, die über eine entsprechende bauliche und technische Ausgestaltung (weitgehende Barrierefreiheit in Räumen, auf Balkonen und Terrassenflächen sowie barrierefreier Aufzug, Notrufsystem, Gegensprechanlage auf niedriger Höhe etc.) verfügen und die in ihrer Nutzung dauerhaft an Personen über 60 Jahre gebunden sind (z.B. durch einen zwingend abgeschlossenen Betreuungsvertrag).

**Anhang – Pflanzliste für öffentliche und private Flächen**

<b>Bäume</b>	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Aesculus hippocastanum	Roskastanie
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Amelanchier arborea	Felsenbirne
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus rubra	Roteiche
	Salix alba	Silberweide
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-/Steinlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
<b>Obstbäume</b>	<u>Wildobstbäume</u>	
	Malus sylvestris / spec.	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	Wildbirne
	<u>Obstbäume - Hochstämme</u>	
	Malus domestica	Kultur-Apfel
	Prunus domestica	Kultur-Pflaume
	Prunus domestica subsp. domestica	Echte Zwetschge
	Pyrus communis	Kultur-Birne
	und andere lokale Sorten	
<b>Sträucher</b>	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitze, Dirlitze
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Frangula alnus	Faulbaum
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Echte Hundsrose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix purpurea	Purpur-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



**Auf eine standortgerechte Gehölzpflanzung ist zu achten.**





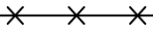






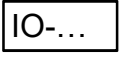
Quellen: 1. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz BaWü, KA 2002;  
 2. GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand: 11.11.2014

**Anhang – Pflanzliste für Dach- / Fassadenflächen**


<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Höhe in cm (Ø)</b>	<b>Aussaat</b>	<b>Wuchsform</b>
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrfährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrfährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Ha- bichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrfährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrfährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Onobrychis ciciifolia</i>	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrfährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen o. Sprossen	mehrfährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrfährig

## I. Zeichnerische Festsetzungen




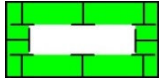
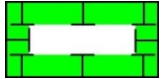
Nutzungsschablone:

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
III , IV	Anzahl der Vollgeschosse
 	Zwingende Anzahl der Vollgeschosse
max. GH	Maximale Gebäudehöhe
FD	Flachdach
o , a	offene Bauweise, abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Doppelte Baugrenze (siehe dazu textliche Festsetzungen: I.2.3)
	Nutzungsabgrenzung
	Müllentsorgungsfläche
	Fläche Trafostation
	Wegfallende Bäume
	Anzupflanzende Bäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Fläche für Tiefgarage und deren Zufahrten, oder Stellplätzen
	Immissionsorte

## II. Kennzeichnung

	HQ extrem Überflutungsfläche nach §78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
---	---

## III. Hinweise ohne rechtliche Bindung

	Nachrichtliche Übernahme: Fläche Abbruch
	Nachrichtliche Übernahme: Fläche Denkmal
	Nachrichtliche Übernahme: Altlastenverdachtsfläche
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## Stadtteil Kehl - Kernstadt

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Oase", 1. Änderung

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	19.05.2020
Offenlage	23.04.2021 - 25.05.2021
Satzungsbeschluss	14.07.2021
In Kraft getreten	20.07.2021

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, 20.07.2021

gez.

Oberbürgermeister  
Vetrano

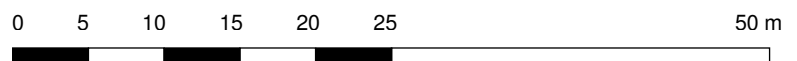
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 in Kraft getreten.

Kehl, 20.07.2021

Die Planunterlage nach dem Stand vom 15.06.2021 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALKIS, Stand: 17.06.2020  
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

### Plandaten



**M. 1 : 500**

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 15.06.2021

Bearbeiter: We / Bk  
Projekt-Nr: Kehl\_Areal Oase, 1Ae  
Planformat: 590x297

Stadtverwaltung Kehl  
Stadtplanung / Umwelt  
Rathausplatz 3, 77694 Kehl  
Fon 07851/88 4300, Fax 07851/88 4302  
[stadtplanung@stadt-kehl.de](mailto:stadtplanung@stadt-kehl.de), [www.kehl.de](http://www.kehl.de)