

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

## I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO)

### Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
<b>PlanzV 90</b>	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
<b>GemO</b>	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

### I.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

### I.1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) "Diakonie Kork"

Der Anlagenkomplex "Diakonie Kork" dient Nutzungen, die der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche "Epilepsiezentrum" entsprechen.

Zulässig sind

1. Kliniken für die Behandlung von Menschen mit Epilepsien und geistiger Behinderung,
2. Schulen für Menschen mit Behinderungen,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit dem sozialen Auftrag einer Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM),
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude der Diakonie Kork,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke der Diakonie Kork und
6. Wohngebäude für Menschen mit Behinderungen und Mitarbeitern der Diakonie Kork.

Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe aller Art und
2. Vergnügungsstätten aller Art.

### I.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

#### Grundflächenzahl (GRZ)

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

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt gemessen. Der untere Bezugspunkt ist einheitlich auf 139,00 m über NN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern auf den höchsten Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern auf die Oberkante Attika festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist durch untergeordnete und betriebsbedingte Aufbauten um maximal 2,00 Meter zulässig, wenn die Summe aller untergeordneter und betriebsbedingter Aufbauten maximal ein Viertel der Fläche des darunter

liegenden Geschosses überdeckt und alle untergeordnete und betriebsbedingte Aufbauten mindestens 2,00 Meter hinter der Außenkante des Gebäudes zurücktreten.

#### **I.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die baulichen Anlagen sind in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, ohne Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zu errichten.

#### **I.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

#### **I.1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)**

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

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

#### **I.1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, 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.1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil durch Kreuzschraffur dargestellten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen aller Art und Bepflanzungen sind nicht zulässig.

Die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, überlagert die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzung ist nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auflösend bedingt und erlischt zum Zeitpunkt der vollständigen Beseitigung der Mittelspannungsfreileitung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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

### **Rechtsgrundlagen**

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

### II.1.1 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

## III Hinweise

### III.1.1 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Die Fläche wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Rhein, Kinzig) überflutet. Dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebiets, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen.

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

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

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.

Bei einer Geländeauffüllung des Abgrenzungsgebietes bis zu einem Niveau das eine Hochwassersicherheit bis zu HQ<sub>100</sub> auch nach Versagen der Schutzeinrichtung gewährleistet, sind die Kriterien für "hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich" nicht mehr gegeben. Daher sind in diesem Fall auch die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAwS nicht mehr zu erfüllen.

### III.1.2 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 zu legen (siehe Punkt III.3).

### III.1.3 Grundwasserstände

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Epilepsiezentrum" in Kehl-Kork liegt direkt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 114/114-0 (954 NEUMUEHL 3) und 115-114-5 (955 A KORK 5). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1996 bis 2012 nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

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

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
114/114-0 954 NEUMUEHL 3	135,28 (am 22.09.2003)	135,82	136,95 (am 22.02.1999)
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 135,78 (geschätzt)</b>	<b>ca. 136,43 (geschätzt)</b>	<b>ca. 137,44 (geschätzt)</b>
115-114-5 995 A KORK 5	135,91 (am 29.03.2003)	136,59	137,56 (am 26.03.2001)

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

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

#### **III.1.4 Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

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.

#### **III.1.5 Kampfmittel**

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

#### **III.1.6 Archäologische Kulturdenkmale**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Epilepsiezentrum“ in Kehl-Kork 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.1.7 Emissionen durch die angrenzenden ackerbaulichen Flächen**

Da das Planungsgebiet im Norden an ackerbaulich genutzte Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Westen angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen. Der vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, aus emissionsschutzrechtlichen Gründen geforderte zehn Meter Abstand zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch privatrechtliche Vereinbarungen in den Pachtverträgen sichergestellt. Im Pachtvertrag wird den betroffenen Pächtern die ackerbauliche Nutzung in diesem zehn Meter Bereich vertraglich untersagt.

#### **III.1.8 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 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  
Netzproduktion GmbH  
Postfach 1140  
77601 Offenburg

Elektrizitätswerk Mittelbaden  
AG & Co. KG  
Lotzbeckstraße 45  
77933 Lahr

Kabel BW GmbH & Co. KG  
Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-  
Schwenningen

Technische Dienste Kehl  
(TDK)  
Herderstr. 2  
77694 Kehl

Stadt Kehl, 22.05.2014

gez. Der Oberbürgermeister

Kehl – KORK, Bebauungsplan **EPILEPSIEZENTRUM**

### Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

SO Sonstige Sondergebiete „Diakonie Kork“

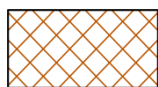
GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GH max. Maximale Gebäudehöhe

a abweichende Bauweise



Baugrenze



Bedingte Festsetzung:  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### Kennzeichnung

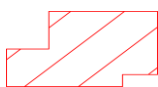


Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

### Nachrichtlich



Oberirdische Versorgungsleitung; nachrichtliche Darstellung erlischt zum Zeitpunkt der vollständigen Beseitigung der Mittelspannungsfreileitung



Geplante Gebäude

## Stadtteil Kehl - Kork Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Epilepsiezentrum“

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	27.06.2012
Frühzeitige Beteiligung	15.10.2012
Offenlage	10.03.2014 – 10.04.2014
Satzungsbeschluss	21.05.2014
In Kraft getreten	26.05.2014

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, 22.05.2014

gez.

Oberbürgermeister  
Vetrano

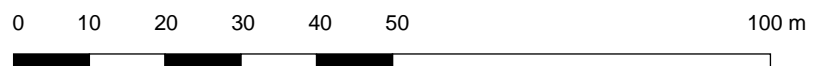
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Kehl, 26.06.2014

Die Planunterlage nach dem Stand vom 07.03.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 01.06.2012  
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg  
(www.lv-bw.de)

### Plandaten



**M. 1 : 500**

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 20.05.2014

Bearbeiter: Sch / Bk  
Projekt-Nr: Ko-08  
Planformat: 590x590

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