

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **BauGB** Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- **PlanzV 90** Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- **GemO** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 SO - Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 Im Sondergebiet SO ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² zulässig. Die Obergrenzen der Anteile der Sortimente, gemessen an der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes, werden wie folgt beschränkt:

- Nahrungs-/ Genussmittel auf maximal 90 %
- Drogerie/ Parfümerie auf maximal 10 %
- Sonstige Non-Food-Produkte auf maximal 15 %

HINWEIS: die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² (=100 %) darf in keinem Fall überschritten werden.

1.1.1.2 Im Sondergebiet SO ist darüber hinaus ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m² und einer ihm zugeordneten gastronomischen maximalen Fläche von 100 m² zulässig.

1.1.1.3 Im Sondergebiet SO sind dem Lebensmittelmarkt und dem Backshop zugehörige Nebenanlagen, Nebenräume und Anlieferungsbereiche zulässig.

1.1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1) und
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2 Nr. 2),
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)
3. Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3).

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4),
2. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z) für das allgemeine Wohngebiet WA und
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH).

1.2.1 Garagengeschosse sind nach § 21a (4) Nr. 3 BauNVO nicht anzurechnen.

1.2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen und ist entsprechend der Planzeichnung bezogen auf Normalnull (NN).

1.2.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um max. 2,0 m überschritten werden. Die Anlagen müssen von der äußersten Dachkante mindestens 2,0 m zurückversetzt sein.

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

1.3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Für die im Sondergebiet SO festgesetzte abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA dürfen untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

1.4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA dürfen Dachvorsprünge die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).

1.5 Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im Sondergebiet SO ist zwischen der geplanten Schallschutzwand auf dem Flst.Nr. 1706/12 und den nördlich angrenzenden Grundstücken mit den Flst.Nrn. 4305, 4307 und 4308 ein geringeres als das in nach Bauordnungsrecht notwendige Maß der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO zulässig. Ein Mindestmaß von 1,50 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

1.6 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

1.6.1 Im Sondergebiet SO sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Kfz-Stellplätze (ST) zulässig. Garagen und Carports sind im Sondergebiet SO unzulässig.

1.6.2 Im Sondergebiet SO sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 40 m³ nur innerhalb des Baufensters zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 18

- 1.6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zulässig. Garagen und Carports sind nur nördlich der südlichen Baugrenze zulässig. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Kfz-Stellplätze.
- 1.6.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ nur innerhalb des Baufensters zulässig.
- 1.6.4.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- Die in der Planzeichnung durch ein Sichtdreieck gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z.B. Nebenanlagen, Bäume) freizuhalten.
- 1.8 **Einfahrtbereiche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 1.8.1 Im Sondergebiet SO hat die Zu- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt ausschließlich über den auf der Planzeichnung als Einfahrtbereich gekennzeichneten Bereich zu erfolgen.
- 1.8.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind maximal zwei Zu- und Ausfahrten zulässig.
- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Im Sondergebiet SO sind die Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster etc.). Rasenfugenpflaster sind mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm auszuführen. Flächen, die von Lkw befahren oder als Lagerflächen genutzt werden sowie Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 1.9.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagenzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zugänge zu Wohngebäuden, Terrassen und sonstige Pflasterflächen, wie nicht überdachte Flächen für bewegliche Abfallbehälter, mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.
- 1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel).
- 1.9.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.9.5 Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu erwarten ist.
- 1.9.6 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Unter- bzw. Kellergeschosse müssen als wasserdicht als „Weiße Wanne“ ausgebildet werden.

1.10 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Betrieb und zur Erneuerung der unterirdischen Wasserversorgungsleitung sowie der unterirdischen Regenwasserleitung zugunsten der Technischen Dienste der Stadt Kehl festgesetzt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 1,5 m Breite zur jeweiligen Leitungsmittelpunkt für die zuvor genannte Leitungstrasse festgesetzt. Die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich unzulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

HINWEIS: Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3) ist dabei zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung eine Kranstellung nicht bzw. nur bedingt möglich ist.

1.11 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.11.1 Im Sondergebiet SO sind die Fahrgassen des Parkplatzes mit einer Asphaltdecke oder einem akustisch gleichwertigem Pflasterbelag auszuführen.
- 1.11.2 Im Sondergebiet SO sind Einkaufswagenboxen außerhalb des Lebensmittelmarktes nicht zulässig.
- 1.11.3 Im Sondergebiet SO ist die Verladehalle mit einem Tor mit Schalldämm-Maß $R'w \geq 15$ dB (z.B. Rolltor aus Aluminium) vorzusehen.
- 1.11.4 Im Sondergebiet SO ist die zeichnerisch festgesetzte Schallschutzwand in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze, einer Mindesthöhe von 3 m über Geländeoberkante und einem Reflexionsverlust von mindestens 4 dB zu erstellen.
- 1.11.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind passive Lärmschutzmaßnahmen für alle Fassaden vorzusehen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.
- 1.11.5.1 Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden. Zusätzlich sind schutzbedürftige Räume an der lärm- bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.
- 1.11.5.2 In jeder Wohnung sind die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärm- bzw. straßenabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden.

1.11.5.3 Nach DIN 4109 sind die ermittelten Lärmpegelbereiche in Folgenden dargestellt.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1.11.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die zur Vogesenallee ausgerichteten Außenwohnbereiche (wie Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) nicht zulässig. Von der Vogesenallee abgewandte Außenwohnbereiche, verglaste Balkone, Wintergärten etc. können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

1.11.7 Wird im allgemeinen Wohngebiet WA der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden bzw. Lärmpegel an den Außenwohnbereichen vorliegen als die in der schalltechnischen Untersuchung ausgewiesenen Pegel (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung), können die Anforderungen reduziert werden.

1.12 Flächen für die Erhaltung sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a und 25 b BauGB)

1.12.1 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

1.12.2 Für alle anzupflanzenden Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch eingetragenen Bereichen zur Anpflanzung von Bäumen in begründeten Fällen zugelassen werden.

1.12.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) und drei standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

1.12.4 Alle festgesetzten Erhaltungen und Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art der Pflanzliste zu ersetzen.

Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

HINWEIS: Die Anpflanzungen im Sondergebiet SO müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im Sondergebiet SO sind entsprechend der Planzeichnung nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 7° zulässig.
- 2.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind entsprechend der Planzeichnung nur Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind im gesamten Plangebiet auf Dachflächen zulässig.
- 2.1.4 Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser bzw. Hausgruppen muss einheitlich sein. Eine Abweichung bis maximal 3° ist zulässig. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, gilt eine Dachneigung von 30°. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.5 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.6 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu versehen.
- 2.1.7 Im Sondergebiet SO sind die Dächer des Hauptgebäudes mindestens zu 20 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen.
- 2.1.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Dächer der Hauptgebäude und der Nebengebäude mit einer Neigung von 0° bis 7° mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm.
- 2.1.9 Die für eine Dachbegrünung zulässigen Pflanzenarten sind aus der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Organische Bestandteile des verwendeten Substrats dürfen 20 % Gewichtsanteil nicht überschreiten. Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Düngung wird ausgeschlossen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Sondergebiet SO ist bei der Fassadengestaltung die Verwendung spiegelnder, glänzender oder greller Materialien nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Im Sondergebiet SO sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3.2 Im Sondergebiet SO sind folgende freistehende Werbeanlagen maximal zulässig:

Anzahl	Typ	Maximalhöhe
5	Fahnenanlagen	7,50 m
1	Hinweisstele	3,50 m
3	18/1 Werbetafeln	3,00 m

- 2.3.2.1 Freistehende 18/1 Werbetafeln sind ausschließlich an oder unmittelbar vor der Schallschutzwand anzubringen.
- 2.3.3 Im Sondergebiet SO dürfen Werbeanlagen an den Fassaden des Lebensmittelmarktes eine Fläche (alle Fassadenflächen addiert) von insgesamt 40 m² nicht

überschreiten, wobei einzelne Werbeanlagen an den Fassaden des Lebensmittelmarktes eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten dürfen.

2.3.4 Im Sondergebiet SO dürfen freistehende Werbeanlagen nur so aufgestellt werden, dass sie für Verkehrsteilnehmer kein Sichthindernis bilden.

2.3.4.1 Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

2.3.5 Unzulässig sind Werbeanlagen

- deren Beleuchtung die Verkehrsteilnehmer gefährden,
- an Schornsteinen und Mobilfunkanlagen,
- mit wechselndem Licht und
- als Skybeamer

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten weiteren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.5 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Die Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind dabei unzulässig. Überdachungen sind extensiv zu begrünen.

2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.6.1 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,0 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2.6.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.6.3 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen.

2.6.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schallschutzwände bzw. -mauern die der Lärminderung dienen.

2.7 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen bzw. Satellitenschüsseln sind auf eine Anlage pro Gebäude zu beschränken.

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2.9 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gilt nicht für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

2.10 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.10.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.

2.10.2 Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser in Speicherräumen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss von 5 l/s*ha der Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro 25 m² versiegelter Fläche betragen. Hiervon kann bei entsprechenden Nachweisen abgewichen werden. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

HINWEIS: Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen. Die Versickerung im SO bedarf einer Wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Ortenaukreis.

2.10.3 Das Niederschlagswasser der Anlieferungs- und Zufahrtsflächen im Sondergebiet SO ist nur nach Vorbehandlung durch eine 20 cm mächtige Mutterbodenschicht oder einem Filtermaterial ähnlicher Reinigungsleistung und auf 5 l/s*ha gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

3 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

4.1.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung inkl. Baumfällung auf den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beschränken.

4.1.2 Für die Fällung der vier Pappeln („Fledermausbäume“) ist im Zeitraum von Mitte November bis Ende Februar, am sichersten nach mehrtägigem Frost, durchzuführen.

4.1.3 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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

4.2 Lärminderung

4.2.1 Anlieferung und Verladung

Zur Lärminderung sind folgende Maßnahmen vertraglich zu sichern:

- Anlieferung im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) durch maximal fünf Lkw, davon maximal zwei Lkw mit Kühlaggregat. Müllabholung durch maximal einen weiteren Lkw. In den Ruhezeiten (werktags zwischen 6:00 und 7:00 Uhr sowie zwischen 20:00 und 22:00 Uhr) kann pro Tag maximal ein Lkw (mit oder ohne Kühlaggregat) anliefern.
- Die Verladung der Lkw erfolgt ausschließlich in einer Verladehalle bei geschlossenem Tor. Das Kühlaggregat wird in der Halle elektrisch betrieben.
- Nachts erfolgt die Anlieferung von Zeitschriften und Backwaren durch maximal zwei Transporter (Sprinterklasse). Die Verladung der Transporter erfolgt „von Hand“ ohne Rollwagen o. Ä.
- Sonntags erfolgt die Anlieferung durch zwei Transporter (maximal einer im Nachtzeitraum vor 6:00 Uhr). Im Nachtzeitraum wird „von Hand“ (ohne Rollwagen o. Ä.) verladen.

4.2.2 Technische Einrichtungen

Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Vollast aller technischen Anlagen des Lebensmittelmarktes eingehalten werden können.

Die technischen Anlagen dürfen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik keine Tonhaltigkeit aufweisen. Es wird empfohlen die Lage von der Wohnbebauung abgewandt, an der Westseite des Lebensmittelmarktes, vorzusehen.

Durch ein hohes Schalldämm-Maß von Außenwänden, Fenstern, Toren und Türen soll die Umgebung vom Anlagenlärm abgeschirmt werden. Fenster, Tore und Türen in den Außenwänden sollen ein möglichst hohes Schalldämm-Maß aufweisen.

4.3 Versiegelung

Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Erschließungsflächen sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen.

4.4 Baulast

Aufgrund der Unterschreitung des nach Bauordnungsrecht notwendige Maß der Abstandsflächen ist im Sondergebiet SO zwischen der geplanten Schallschutzmauer auf dem Flst.Nr. 1706/12 und den nördlich angrenzenden Grundstücken mit den Flst.Nrn. 4305, 4307 und 4308 sind Eintragungen einer Baulast ins Grundbuch erforderlich.

4.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) – im Sondergebiet 96 m³/h und im allgemeinen Wohngebiet 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden – zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

Gemäß § 15 Abs. 3 LBO muss jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb eines Geschosses über denselben notwendigen Flur führen. Nach Abs. 5 kann der zweite Rettungsweg eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Bei der Anordnung der Gebäude und der Verkehrsflächen ist deshalb bei notwendiger Sicherstellung des 2. Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen, dass Gebäude mit einer Höhe Oberkante Rohfußboden der obersten Nutzungseinheit > 7 m über eine Feuerwehrezufahrt sowie Feuerwehraufstellflächen (Bemessung nach DIN 14090 bzw. VwV Feuerwehrflächen) erhalten müssen.

Bei der festgelegten Nutzung als „Großflächiger Lebensmittelmarkt" wird im Zuge des baurechtlichen Verfahrens ein zweiter baulicher Rettungsweg gefordert. Somit entfällt die Forderung nach einer Aufstellfläche für das Hubrettungsfahrzeug.

4.6 Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind nach § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse erlauben grundsätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden. Die Durchlässigkeit der in allen Bohrungen festgestellten Kiesschicht ist mit ca. $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/s ausreichend hoch; der erforderliche Abstand von mindestens 1,0 m zum Grundwasser wird durch die Anfüllung des Geländes auf Straßenniveau erreicht. Die Geländeanfüllung muss im Bereich der Sickermulden mit durchlässigem Z0-Material erfolgen (Kies-Sand-Gemisch). Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA sind bindige Deckschichten über der Kiesschicht vorhanden; diese müssen im Muldenbereich entfernt und durch durchlässiges Material ersetzt werden (vgl. Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung vom Ingenieurbüro *Geotechnik & Umweltschutz* vom 01.02.2016).

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

4.8 Bauen im Grundwasser

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW von ca. 134,90 mNN) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW von ca. 136,20 mNN) sind die Untergeschosse nach DIN 1045 als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasser- undurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahren, können tiefer gegründet werden.

Grundsätzlich ist für das Bauen im Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§§ 8 und 9 WHG). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden an benachbarten Gebäuden z.B. durch einen Grundwasseraufstau entstehen. Daher wird ein Beweissicherungsverfahren empfohlen.

Es ist zur Trockenhaltung der unterkellerten Gebäude eine Abdichtung der UG nach DIN 18195 Teil 6, Lastfall drückendes Wasser erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung lag der Grundwasserspiegel unterhalb der Aushubsole. Eine Wasserhaltung kann aber, in Abhängigkeit der Jahreszeit und Niederschlagsereignisse, erforderlich werden.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

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

4.9 Hochwasser

Die Planflächen werden auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Für nähere Informationen zum Thema "Hochwassergefahrenkarten" wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 der Landesverordnung zu Anlagen wassergefährdender Stoffe (VAwS) anzuwenden. Ab August 2017 gilt neben der VAwS auch die AwSV des Bundes. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

Um die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zielführend. Die private Hochwasservorsorge liegt in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe des geplanten Lebensmittelmarktes sollte entsprechend über dem Wasserspiegel eines Extremhochwassers liegen, um das Eindringen von Wasser in den Markt zu vermeiden. Sämtliche Gebäudeöffnungen sollten oberhalb dieser Höhenlinie liegen.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen zur Hochwasservorsorge erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasserrisikobewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten/BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

4.10 Bodenschutz

4.10.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

4.10.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- 4.10.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.10.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.10.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Fußgängerwegen, Kfz-Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 4.10.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.10.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.10.8 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wieder verwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 4.10.9 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.10.10 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.10.11 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.11 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 etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4.12 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im angrenzenden Plangebiet „Kreisverkehr Hauptstraße, Areal Süd-Ost“ auf der gegenüberliegenden Seite der Vogesenallee wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Mai 2016 eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass das Plangebiet im zweiten Weltkrieg von einzelnen Bomben getroffen sowie mit schwerer Artillerie beschossen wurde. Die Auswertung deckt auch einen Teil-

bereich des Plangebietes für den vorliegenden Bebauungsplan „Hauptstraße Kreisverkehr, Areal Nord-Ost“ ab.

Zusätzlich wurde 2017 das vollständige Plangebiet und dessen Umgebung durch das Büro R. Hinkelbein aus Filderstadt untersucht. Im Ergebnis einer qualifizierten Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung heißt es, dass auf allen Luftbildern keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen ist.

Es muss daher davon ausgegangen werden, dass im gesamten Planbereich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss. Deshalb muss vor einer Bebauung eine Geländeüberprüfung auf Kampfmittel vorgenommen werden.

4.13 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich holozäner Auensedimente unbekannter Mächtigkeit.

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.

4.14 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

Unitymedia BW GmbH
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

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

Technische Dienste Kehl
(TDK)
Herderstraße 2
77694 Kehl

4.15 Telekommunikationslinien

Im Planbereich der neu geplanten Gebäude befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekom-

munikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.16 Abfallentsorgung

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

4.17 Sichtverhältnisse im Ein- und Ausfahrtbereich des Lebensmittelmarktes

Die Grundstücksausfahrt des Sondergebietes führt über einen gemeinsamen gegenläufigen Fuß- und Radweg, der gleichzeitig einen Schulweg darstellt, zur Vogesenallee. Da ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gebaut werden soll, ist mit einem entsprechenden Kfz-Aufkommen im Ein- und Ausfahrtbereich des Grundstücks zu rechnen. Mit bauordnungsrechtlichen Gestaltungsmaßnahmen im Ein- und Ausfahrtbereich ist eine Sichtbehinderung auf Radfahrer auf dem vorhandenen Geh- und Radweg zu vermeiden. Während einerseits durch verkehrsrechtliche bauliche Maßnahmen deutlich herausgestellt werden kann, dass ein Grundstück verlassen (Einfahren nach § 10 StVO - eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer muss ausgeschlossen sein) wird, müssen andererseits gerade Radfahrer auf dem Geh- und Radweg frühzeitig erkennbar sein. Da es sich um einen straßenbegleitenden gemeinsamen Geh- und Radweg handelt, ist der Sonderweg Teil der Straße. Die Radfahrer werden bevorrechtigt am Grundstück vorbeigeführt.

Stadt Kehl

Toni Vetrano
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Anhang – Pflanzliste

Bäume	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
	Tilia cordata	Winter-/Steinlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Obstbäume	<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	
Sträucher	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Frangula alnus	Faulbaum
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Echte Hundsrose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
	Viburnum lantana	Wolliger 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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Anhang – Pflanzliste für Dachflächen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rapuncloides</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-Schwengel	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 Habichtskraut	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 viciifolia</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 oder Sprossen	mehrfährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrfährig

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Sondergebiet SO Zweckbestimmung "Großflächiger Lebensmittelmarkt" (§ 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

Z = III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m üNN (Meter über Normalnull)

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise



Baugrenze

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

· · · · Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

↔ Einfahrtbereich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung Bäume

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen



Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers (Technische Dienste Kehl) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

LPB

Lärmpegelbereiche



Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)



Kennzeichnung: Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorschriften nach § 74 LBO

FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern



Höhenkoten in m ü. NN (Bezugspunkte)



Sichtdreieck

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kreisverkehr Hauptstraße, Areal Nord-Ost"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	04.03.2015
Frühzeitige Beteiligung	16.05.2017- 19.06.2017
Offenlagebeschluss	24.07.2017
Offenlage	08.08.2017 - 08.09.2017
Satzungsbeschluss	15.11.2017
In Kraft getreten	18.11.2017

Ausfertigungsvermerk:

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

Kehl, den 17.11.2017

gez. Vetrano

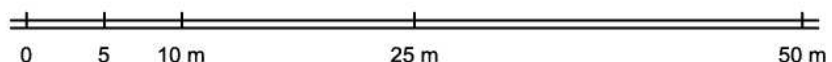
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 18.11.2017

Die Planunterlage nach dem Stand vom 10/2017 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017

Plandaten



M. 1 / 500

Im Planformat: 610 x 830

Planstand: 27.10.2017

Projekt-Nr: S-15-061

Bearbeiter: Sch/Rei

17-10-27 BPL Plan 500 (17-10-19).dwg



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de