

zum Bebauungsplan „RUSSACKER“ in Kehl-Bodersweier

Ergänzend zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtlicher Teil

I.1 **Bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelbetriebe, die gemäß Einzelhandelskonzept der Nahversorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2

Ausnahmen sind ausgeschlossen

I.1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

I.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (Attikahöhe bei Flachdach) und der Maximalhöhe begrenzt.

	WA	MI
maximale Traufhöhe (Attikahöhe)	5,5 m	7,5 m
maximale Gebäudehöhe	11 m	11 m

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mitig vor dem Gebäude bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.
Die Maße sind zusätzlich durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

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

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

I.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

I.4.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen. Ein Abstand von 20 m zur Bundesstraße muss in jedem Fall eingehalten werden.

I.5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind gemäß der im Plan eingetragenen Firstrichtung auszurichten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die gesetzlich vorgeschriebene Nutzung erneuerbarer Energien durch Maßnahmen erfolgt, die nicht auf Sonnenenergie basieren. Dies gilt auch für Grundstücke, für die keine Aussagen zur Gebäudeausrichtung getroffen werden.

I.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Carports nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden.

I.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Hauptgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

I.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Freileitungen sind unzulässig.

I.9 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.9.1 Biotop:

Auf der hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist entlang der Versickerungsmulde ein Biotop anzulegen. Das Biotop ist mit einer Vegetation aus heimischen Pflanzen anzulegen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und einer Eigenentwicklung zu überlassen. Zulässig sind lediglich bestandserhaltende Pflegeeingriffe.

I.9.2 Grundwasserschutz :

Die Höhenlage der Unterkante der Kellerfundamente ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. In Ausnahmefällen kann

ein Unterschreiten des höchsten gemessenen Grundwasserspiegels zugelassen werden, in diesem Fall muss das Gebäude auftriebssicher und das Untergeschoss wasserdicht (z.B. als Wanne) ausgeführt werden. Ein Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand ist zu vermeiden. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung eines Kellergeschosses zu verzichten.

I.9.3 Bodenschutz :

Private Fahr-, Stellplatz-, Hof-, Wegeflächen etc. sowie öffentliche Plätze, Fuß- und Radwege außerhalb des Straßenverkehrsraumes sind in wasserdurchlässiger Bauart (Oberflächen und Unterbau) auszuführen (z.B. [Fugen-]Pflaster, Platten, Drainasphalt, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Die Verwendung von üblichem (wasserundurchlässigem) Asphalt ist hier unzulässig, soweit zwingende Gründe (z.B. verbindliche Fachvorschriften) dem nicht entgegenstehen.

Vor dem Auffüllen der Grundstücksflächen auf Straßenniveau ist der Oberboden abzutragen und als Deckschicht neu einzubauen. Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

I.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24)

Schlafräume in Gebäuden in einem Abstand von bis zu 35 m zur Bundesstraße sind entweder so anzuordnen, dass Sie auf der der Bundesstraße abgewandten Seite liegen, oder mit schalldämmenden Fenstern und künstlicher Belüftung auszustatten.

I.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Im Westen des Geltungsbereiches werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, in denen ca. alle 15 m ein mittelstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Pflanzstreifen müssen darüber hinaus mit einheimischen Hecken und Sträuchern, bepflanzt werden.

Folgende Baumarten können verwendet werden:

Eschen, Eichen, Kirsche, Walnuss, Weiden

Als Sträucher kommen in Frage:

Schlehe, Weißdorn, roter Hartriegel, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hasel

Es ist darauf zu achten, gleiche Pflanzensorten so anzuordnen, dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

Im Straßenraum ist die angegebene Baumzahl zu pflanzen. Der genaue Standort ist beim Endausbau festzulegen. Als Straßenbäume sind hochstämmige heimische Laubbäume der gleichen Sorte zu pflanzen. Im Zentrum der Verkehrskreisel sind Eschen oder Eichen zu pflanzen.

II. Örtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (nachrichtliche Übernahme)

II.1 Dachform und Dachneigung (DN)

Als Dachform für Hauptgebäude sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 15° - 45°.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie für untergeordnete und verbindende Gebäudeteile als auch für Dachterrassen sind Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen.

Dachgauben sind allgemein zulässig, dürfen jedoch zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachfläche nicht überschreiten

II.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe (TH max.) sowie die maximale Firsthöhe (FH max.) sind im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf die Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Gebäude bis zur Oberkante der Dachfläche.

II.3 Materialien

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden.

In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

II.4 Gestaltung der Nebenanlagen

Die Standplätze der Müllbehälter, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, sind durch einen Sichtschutz wie einer Pergola, Mauer oder Ähnlichem zu verdecken.

III. sonstige nachrichtlichen Übernahmen

III.1 Grundwasserstände

Für das Plangebiet liegen folgende Grundwasserstände vor. (Grundwassermessstelle 154/114 -2 Schreiben vom RP Freiburg, 77654 Offenburg vom 27.06.2007):

minimaler beobachteter Grundwasserstand: 132,42 m ü. NN

mittlerer beobachteter Grundwasserstand: 133,56 m ü. NN

maximaler beobachteter Grundwasserstand: 134,47 m ü. NN

Trend: 0,0092 m ü. NN/Jahr

Auf Grund der wöchentlichen Messung ist nicht auszuschließen, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Der gewachsene Boden des Plangebietes befindet sich auf einer Höhe von etwa 134,50 – 136,00 m ü. NN. Hierzu ist eine vorzunehmende Aufschüttung von etwa 1-1.5 Meter hinzuzurechnen.

III.2 Bauen im Grundwasser

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: September 2005

"...Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen.

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 Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen.

Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind gegebenenfalls 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 § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt..."

III.3 Historische Funde

Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel: 0761/208-3570 zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

III.4 Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle/Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten.

III.5 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Baugebiet wurde im Krieg von einem Schützengraben in Nord-Südrichtung durchzogen (siehe Karte in der Begründung zum Bebauungsplan). In diesem Bereich befindet sich eine Kampfmittelverdachtsfläche. Die Untersuchung des Geländes ist erforderlich. Anfragen zu den Verdachtsflächen sowie zu Beseitigungsmaßnahmen sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart unter Angabe des Aktenzeichens 62.1115.8/OG-2743 zu stellen.


III.6 Leitungstrassen

Das E-Werk Mittelbaden sowie die Deutsche Telekom weisen auf Leitungstrasse innerhalb des Plangebietes hin. Es wird um eine frühzeitige Einsichtnahme in die Leitungspläne im Vorfeld der Baumaßnahmen gebeten.

IV. Empfehlungen

- IV.1** Hinsichtlich des globalen und somit auch lokalen Klimaschutzes sowie der steigenden Energiepreise wird empfohlen, über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien zu verwenden.
- IV.2** Gleichfalls wird empfohlen, die Gebäude im Niedrigenergie- oder Passivhausstandard zu errichten.
- IV.3** Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen
- IV.4** Es wird empfohlen, im Bereich der Bundesstraße neben den Schlafräumen auch anderweitige Räume, die zum Aufenthalt von Personen bestimmt sind, durch passive Schallschutzmaßnahmen wie schalldämmende Fenster zu schützen.

Zeichnerische Festsetzungen

MI	Mischgebiet	WA	Allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise		Einzel-, oder Doppelhäuser
0,4 0,6	Grundflächenzahl	DN	Dachneigung
THmax	maximale Traufhöhe	FHmax	maximale Firsthöhe



Öffentliche Verkehrsfläche: Straße



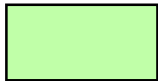
Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg



Öffentliche Verkehrsfläche:
Rad- u. Fußweg, Wirtschaftsweg



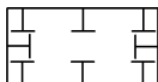
Öffentliche Verkehrsfläche: Parkplätze



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Ausgleichsfläche



Fläche für Trafostation



Zu pflanzende Bäume und Büsche



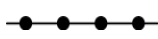
Kinderspielplatz



Hauptfirstrichtung



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Geplante Grenze



Geltungsbereichsgrenze

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat

am 21.03.2007

Bürgerbeteiligung als Bürgerabend

am 08.03.2007

Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat

am 21.01.2009

Öffentlich ausgelegt

vom 03.02.2009 bis 04.03.2009

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat

am 22.04.2009

Rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung

am 10.06.2009

Für die Stadt Kehl

Der Oberbürgermeister

Ausgefertigt am 06.05.2009
Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung

gez. (Dr. Petry)