

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:

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt 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

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

I.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) sind den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zulässig.

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.

I.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

I.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete Bauteile (wie beispielsweise eine Aufzugsüberfahrt) um bis zu 0,5 m zulässig.

Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

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.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- I.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie die Errichtung von Eisspeicher sind innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig.
- I.6 Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche „Stellplatzanlage“ zulässig.
- I.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen auf öffentlichen Grundstücken festgesetzt.
- 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 Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Die Fläche für die Abfallentsorgung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Das auf Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zu behandeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu sind Muldenflächen in einer Größe von mindestens 17 m² je 100 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche und mit einer Einstautiefe von maximal 30 cm vorzusehen. Bei der Baugrunduntersuchung wurde ein k_f -Wert zwischen $2,57 \cdot 10^{-5}$ und $3,34 \cdot 10^{-5}$ festgestellt. Die Flächen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen herzustellen (Fläche für Versickerung). Unterirdische Rigolen sind zulässig, wenn darin ausschließlich Niederschlagswässer versickert werden, die eine belebte Bodenzone von mindestens 30 cm passiert haben. Alternativ kann die Versickerung über zugelassene Systeme mit Rigolen erfolgen. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

Die Anlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen und zu betreiben.

Die Sohle der Versickerungsanlage muss mindestens auf 135,76 m ü. NN. (mind. 1m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes von 136,76 m ü. NN) angelegt werden.

Bezüglich Unterhalt der Grundstücksentwässerungsanlagen gilt § 16 Abs. 1 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Stadt Kehl.

I.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung des Außenbereichs, der Stellplätze, Fassadenbeleuchtung) insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampen in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen.

I.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

LR 1

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Leitungsrecht zum Betrieb, zum Erhalt und zur Erneuerung der unterirdischen Wasserleitung zugunsten der Stadt Kehl festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Leitungsrecht zum Betrieb, zum Erhalt und zur Erneuerung der unterirdischen Gasleitung zugunsten des Energieversorgers (Badenova) festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 1,50 m Breite zur jeweiligen Leitungsmitte für die zuvor genannten Leitungstrassen festgesetzt.

LR 2

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Leitungsrecht zum Betrieb, zum Erhalt und zur Erneuerung der unterirdischen Telekommunikationslinien zugunsten der Telekom festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 0,5 m Breite zur jeweiligen Leitungsmitte für die zuvor genannten Leitungstrassen festgesetzt.

Die jeweiligen Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind in diesen Bereichen unzulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. 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 Leitungen eine Kranstellung nicht bzw. nur bedingt möglich ist.

I.13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R_{w,res} in dB) in Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
III	35
IV	40
V	45
VI	50

Soweit im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund der unterschiedlichen Geschosslagen bzw. aufgrund der Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu den Schallquellen geringere Lärmpegel gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz.

I.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten. Die Zulassung für die Anpflanzung gebietsheimische Sorten, die nicht auf der Liste aufgeführt sind, müssen mit der Umweltabteilung der Stadt Kehl individuell abgeklärt werden. Die Artenauswahl für begrünte Dach- und Fassadenflächen ist hiervon ausgenommen und richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Innerhalb der Stellplatzanlage ist je fünf Stellplätze eine Pflanzfläche in der Größe eines Stellplatzes mit jeweils einem neu gepflanzten Baum anzulegen und zu pflegen. Die Bestimmung der Standorte für anzupflanzende Bäume darf von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen. Im Freibereich ist auf je angefangene 400 m² mindestens ein Baum neu zu pflanzen und zu pflegen.

Alle für eine Anpflanzung auf dem Grundstück (Dachbegrünung, Hecken, Sträucher, sonstige Bepflanzungen) zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

I.15 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landschaftspflegerischen Gründen erfolgen (z. B. Austausch kranker Bäume). Abgängige Bäume sind mit geeigneten, gleichartigen, mehrjährigen, verholzten Pflanzen entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzliste mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe nachzupflanzen.

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)

Die zulässige Dachform ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgeschrieben.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (mind. 15 cm Substratschicht). Dies gilt nicht für nutzbare Dachterrassen sowie für Schattendächer. Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Heimische Arten sind zu bevorzugen. Die Artenauswahl sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

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)

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

Außenfenster mit spiegelndem Glas, von dem eine reflektierende Wirkung ausgeht, sind nicht zulässig.

Technisch notwendige, an den Fassaden angebrachte Anlagen wie Kaminrohre, Regenwasserrohre 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 sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen.

Die Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind dabei unzulässig. Überdachungen sind extensiv zu begrünen.

Die nicht überbauten weiteren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

Zusätzlich ist bei Stellplatzanlagen je fünf Stellplätze eine Pflanzfläche in Größe eines Stellplatzes innerhalb der Stellplatzanlage anzulegen und zu pflegen, sowie mit mind. einem standortgerechten, heimischen Baum zu bepflanzen. Der Baum ist zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

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. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Zur Begrünung sind Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche mit einer Substratschicht von mindestens 0,6m zu bedecken.

II.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

III. KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Das Plangebiet wurde 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.

IV. HINWEISE

IV.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 Kenntnissgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zulegen (siehe Punkt III.2).

IV.2 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms. Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen ca. 137,20 m ü. NN. an der Grundstücksgrenze zum Flst.Nr. 2929 und ca. 138,30 m ü. NN. an der Vogesenallee.

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

Grundwasser- messstelle	niedrigster Grundwasser- stand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasser- stand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasser- stand [m. ü. NN.]
135/064-6 117 NBA Kehl	133,44 (am 17.03.1974)	134,38	135,68 (am 17.07.2000)
140/064-9 172 NBA Kehl	134,45 (am 16.03.1992)	135,64	136,80 (am 28.05.1978)
Bebauungs- plangebiet	ca. 134,15 (Verhältnis 1/3)	ca. 135,22 (Verhältnis 1/3)	ca. 136,43 (Verhältnis 1/3)

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.

IV.3 Hinweise aus dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u.a. 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.

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Siehe hierzu III.3.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Im Internet sind dazu auf dem umfassenden Informationsportal
hochwasserbw.de/

Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:
http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile

IV.4 Bodenschutz/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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

IV.5 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbilddauswertung hat ergeben, dass das Plangebiet im zweiten Weltkrieg von einzelnen Bomben getroffen sowie mit schwerer Artillerie beschossen wurde. Im gesamten Bereich muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Deshalb muss vor einer Bebauung eine Geländeüberprüfung auf Kampfmittel vorgenommen werden. Die Kartierung der Verdachtsflächen kann der Begründung entnommen werden. Anfragen zu den Verdachtsflächen sowie zu Beseitigungsmaßnahmen sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart zu stellen.

IV.6 Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kreisverkehr Hauptstraße, Areal Süd-Ost" in Kehl-Sundheim sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde 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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

IV.7 Baumschutzmaßnahmen

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen sowie Erdarbeiten jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen.

Zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume, die sich im Umfeld von Baumaßnahmen befinden, sind zum Schutz gegen mechanische Verletzungen während der Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Der Schutzzaun muss den gesamten Wurzelbereich (d.h. Kronendurchmesser +1,5 m) umfassen.

IV.8 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.

IV.9 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	Stadt Kehl Tiefbau Herderstraße 3 77694 Kehl	Technische Dienste Kehl (TDK) Herderstraße 2 77694 Kehl
---	---	---

IV.10 Umweltgerechtes Bauen

Versiegelung, Boden

Unbelasteter Oberboden oder Rohboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche aufgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu lagern und wiederzuverwerten (vgl. § 202 BauGB).

Wasser

Die Anlage von Zisternen zur Sammlung und späteren Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen.

Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung

Begrünte Flachdächer haben klimatische, bio-ökologische, aber auch ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkungen:

- Dachbegrünungen können 50–70 % des Regenwassers zurückhalten. Ein Teil des Wassers verdunstet, der Rest fließt verzögert ab und die Kanalisation wird entlastet.
- Dachbegrünungen filtern Staub und Schadstoffe, heizen sich im Sommer weniger auf als unbegrünte Dächer und wirken so temperaturnausgleichend.
- Dachbegrünungen sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Als Trittsteinbiotope tragen sie zur innerstädtischen Biotopvernetzung bei. Durch Samenverbreitung und flugfähige Arten stehen sie mit den erdgebundenen Biotopen in Kontakt und in ständigem Austausch.
- Wenig attraktive, einsehbare Dachflächen werden durch die Dachbegrünung optisch aufgewertet. Die Auswahl an Substraten, unterschiedliche Substrathöhen und verschiedenartige Saatgutmischungen lassen Gestaltungsspielraum und ermöglichen attraktive Aspekte.

Extensive Dachbegrünungen sind durch extreme Standortbedingungen gekennzeichnet: Langeandauernde Trockenphasen, hohe Temperaturen im Sommer mit großen tageszeitlichen Temperaturschwankungen, Windbewegungen, Nährstoffarmut. Dennoch entwickelt die extensive Dachbegrünung eine artenreiche Vegetation

heimischer Pflanzen, die in der Regel langsam wachsen und nur eines geringen, im Idealfall sogar keines Pflegeaufwands bedürfen.

Anforderungen an das Substrat

- Bei der Auswahl des Substrats sind bautechnische Normen und Richtlinien zu beachten, die u.a. die Statik, Kontrollzonen, Anschlusshöhen und den Brandschutz betreffen. Insbesondere bei der Anbringung spezieller Strukturelemente ist die Möglichkeit der Windverfrachtung zu bedenken.
- Das Substrat wird in der Regel in gleichmäßiger Stärke ausgebracht. Die Anhäufung von Substratmaterial in Form von kleinen Hügeln oder Wällen erhöht jedoch die Standortvielfalt und fördert die Ausbildung unterschiedlicher Vegetationsformen. An geeigneten Standorten ist die Einbringung von Intensivinseln (evtl. mit niedrigen Gehölzen) in die Extensivbegrünung möglich.
- Wenn es die Situation zulässt sind weitere Strukturelemente wünschenswert:
 - Sandlinsen (2 – 6 m²),
 - Äste (mittelstark, 4-6 m lang) als Sitzwarte für Vögel oder Wurzelstöcke (gut befestigen!),
 - Nistplatzangebote für Wildbienen (z.B. Harthölzer mit Bohrlöchern).
- Bei variierender Substrathöhe kann die Aussaat gezielt nach Substrathöhe ausgebracht werden oder als Mischung. Bei der Ausbringung als Mischung werden sich die einzelnen Arten entsprechend der Substrathöhe und ihrem Durchsetzungsvermögen etablieren.

Saatzeit: Die optimale Saatzeit ist die Zeit von Anfang März bis Mitte Mai.

Pflege: In der Regel erfolgen eine Fertigstellungspflege, eine Entwicklungspflege und dauerhaft die Unterhaltungspflege/Wartung.

Fertigstellungspflege: Es handelt sich um die Pflege der Dachbegrünung zur Erzielung der entsprechenden Flächendeckung bei Aussaat und Anspritzbegrünung (Sprossen). Evtl. ist Wässerung notwendig.

Entwicklungspflege: Es handelt sich um die Pflege der Fläche nach Abschluss der Fertigstellungspflege über einen begrenzten Zeitraum zur Förderung der Vegetation, in der Regel 1-2 Jahre.

Unterhaltungspflege/Wartung/Kontrolle: Es handelt sich um die Pflege zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes. Eine Kontrolle sollte jährlich durchgeführt werden. Extensive Dachbegrünungen sind in der Regel wenig wartungsbedürftig. Dennoch kann es durch Samenflug zu unerwünschtem Aufwuchs kommen (z.B. Gehölze, Disteln). Die unerwünschten Pflanzen sollten mit den Wurzeln entfernt werden, die Beseitigung erfolgt per Hand. Trockene Pflanzenteile (abgeblühte Stängel, Altgras) sollten ebenfalls entfernt werden, um Verfilzung und Humusanreicherung zu vermeiden

Anhang - Pflanzliste

Bäume

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

Obstbäume

Wildobstbäume

Malus sylvestris / spec.	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne

Obstbäume - Hochstämme

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus domestica subsp. domestica	Echte Zwetschge
Pyrus communis und andere lokale Sorten	Kultur-Birne

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche, Gelber Hart-riegel, Herlitz, 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 Dachflächen

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

Kehl - Sundheim

Bebauungsplan „Kreisverkehr Hauptstraße, Areal Süd-Ost“

Zeichnerische Festsetzungen

- o Offene Bauweise
- III Anzahl der Vollgeschosse
- OK max Maximale Oberkante
- GRZ Grundflächenzahl
- FD Flachdach



Gemeinbedarfsfläche: Soziale Zwecke



Straßenverkehrsfläche



Versorgungsfläche: Elektrizität



Versorgungsfläche: Abfallentsorgung



Fläche für Stellplatzanlage



Fläche für Nebenanlagen



Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte



Zu erhaltender Baum



Zu pflanzender Baum



Wegfallende Bäume u. Sträucher



Lärmpegelbereiche



Ein- u. Ausfahrt



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Alte Grundstücksgrenze



Geltungsbereichsgrenze

Kennzeichnung



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

Stadtteil Kehl - Sundheim

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

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	30.09.2015
Offenlage	02.06.2016 - 04.07.2016
Satzungsbeschluss	25.07.2016
In Kraft getreten	13.10.2016

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, 04.10.2016

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

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

Kehl, 13.10.2016

Die Planunterlage nach dem Stand vom 11.07.2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV vom 18.12.1990

Grundlage: ALKIS, Stand: 09.02.2015
© Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lv-bw.de)

Plandaten



M. 1 : 250

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 11.07.2016

Bearbeiter: Nü / Bk
Projekt-Nr: Su-13
Planformat: 780x297

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