

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

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

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl

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

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante des Firsts.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise sind zulässig.

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

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

I.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Garagen und Carports können auch senkrecht zu der im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzten Hauptfirstrichtung angeordnet werden.

I.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur auf der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen für Garagen und Carports, mit der Zweckbestimmung Garagen (GA) und Carport (Cap), zulässig.

Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind.

Stellplätze sind nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

I.7 Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Grundstücke sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück aufzuschütten.

I.8 Hochwassergefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

I.9 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unterhalb des mittleren Grundwasserstandes liegen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 134,75 m über NN und der höchste Grundwasserstand liegt bei 136,70 m über NN.

I.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, zulässig.

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.

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.

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

Auf dem festgesetzten privaten Pflanzstreifen sind standortgerechte heimische Gehölzhecken in einer Breite von mindestens 2,50 Metern so zu pflanzen und zu erhalten, dass eine geschlossene Eingrünung entsteht. In diesem Pflanzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum neu zu pflanzen.

Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein mit Haftscheiben) oder mit Hilfe eines Spaliers zu beranken (z. B. Kletterrosen, Waldreben etc.).

Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu erhalten.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

II.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Dachneigung festgesetzt. Zulässig sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 15° bis maximal 45°.

II.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,00 Meter beschränkt.

II.3 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen, zu pflegen und nicht überwiegend zu versiegeln.

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

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen.

III Hinweise

III.1 Bei allen Auffüllungen und Abgrabungen sind neben erdstatischen Gesichtspunkten auch die fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes, insbesondere § 12 BBodSchV zu beachten.

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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

III.2 Archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten gefunden werden, sind nach § 20 DSchG Baden-Württemberg, unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege, Referat 26, Regierungspräsidium Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599 zu melden.

III.3 Kampfmittel können vorhanden sein. Vor Baubeginn und vor einem Bodenaushub ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

III.4 Dem Bebauungsplan wurden die Grundwasserstände der Grundwassermessstellen 143/064-2 und 135/064-6 zu Grunde gelegt.

Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, einzureichen.

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 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beantragen.

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.

- III.5** Die Bereitstellung der Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke, Sperrmüll und Grünabfälle) erfolgt im Einmündungsbereich des Rad- und Fußweges in die vorhandene Wendeanlage. Der Rad- und Fußweg mit gleichzeitiger Funktion als Zufahrtsweg wird von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren.

Stadt Kehl,

gez.
Der Oberbürgermeister