

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO**1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Gebäudestellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfistrichtung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße zu wählen.

6. Stellplätze, Carports und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auch zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze errichtet werden.

Zur Befestigung der Zufahrten; Wege und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Maximal sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Süden des Flurstücks Nr. 3970, Gewinn Hosterloh, der Gemarkung Kork, ist als Ausgleich für die Beseitigung der 8 Obstbäume eine mind. 5 m breite und 60 m lange Hecke zu pflanzen. Die Hecke ist in folgender Artenzusammensetzung und im folgenden Mischungsverhältnis zu pflanzen:

Grauweide (*Salix cinerea*) ca. 40 %

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) ca. 20 %

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) ca. 20 %

Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) ca. 10 %

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) ca. 10 %

9. Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf der besonders gekennzeichneten Fläche zwischen der Straße im Heidengräbel und der vorderen Baugrenze der beiden nordwestlichen Grundstücke sind Nutzgärten sowie Aufenthalts- und Spielbereiche unzulässig.

Entlang der Bahnlinie ist auf dem Bahngelände eine mind. 2,5 m bis 3,5 m hohe Lärmschutzanlage ab Schienenoberkante zu errichten (s. Anlage 1). Die Lärmschutzanlage ist so auszuführen, dass keine passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig sind.

10. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind auf den privaten Wohngrundstücken pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum neu zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

Im Planungsgebiet sind Pflanzstreifen festgesetzt, auf denen standortgerechte Gehölzhecken in einer Breite von mind. 2,5 m so zu pflanzen sind, dass eine geschlossene Eingrünung entsteht. In diesem Pflanzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Dachflächen von Nebengebäuden, untergeordneten und verbindenden Gebäudeteilen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 15° sind extensiv zu begrünen. 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 genießen Bestandsschutz.

11. Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten.

II. Hinweise

1. Grundwasserstände

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände (Grundwassermessstelle: 115/114-5:955 A Kork 5) vor:

mittlerer Grundwasserstand: 136,47 m ü. NN

höchster bekannter Grundwasserstand: 137,87 m ü. NN (1955)

Die Geländehöhen der zukünftigen Bauflächen des Planungsgebietes liegen zur Zeit der Planaufstellung (zwischen 137,95 m ü. NN und 138,71 m ü. NN).

2. Bauen im Grundwasser

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

3. Grundstücksauffüllung

Gemäß § 11 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird im Einzelbaugesuch gefordert, dass die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe aufzufüllen sind. Die Straßenhöhe im Endausbau ist bei der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl zu erfragen.

4. Erschütterungsimmissionen

Durch den Bahnbetrieb können Erschütterungen verursacht werden. Erschütterungsimmissionen sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Bei einem Abstand von ≥ 30 m und modernem Oberbau können die Anhaltswerte der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ eingehalten werden. Voraussetzung ist, dass die betroffenen Gebäude dem Stand der Technik entsprechen, d. h. die Gebäude in herkömmlicher Massivbauweise errichtet werden.

5. 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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6. Historische Funde

Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Zu beachten ist § 3 der Satzung :

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch das Flachdach erlaubt. Die zulässige Dachneigung (DN) beträgt DN 15° bis 45° . Garagen und Carports können auch mit Flachdach errichtet werden.

Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

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

3. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

IV. Anlagen

416800

38210

38200

341680

Bauphysik 5

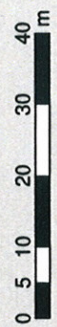
262747-2
Anlage 5

Berechnungssituation:
Bewertungszeitraum 2006
mit Lärmschutz

Lärmkarte für den
Beurteilungszeitraum nachts
2,5 Meter über Gelände



Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung

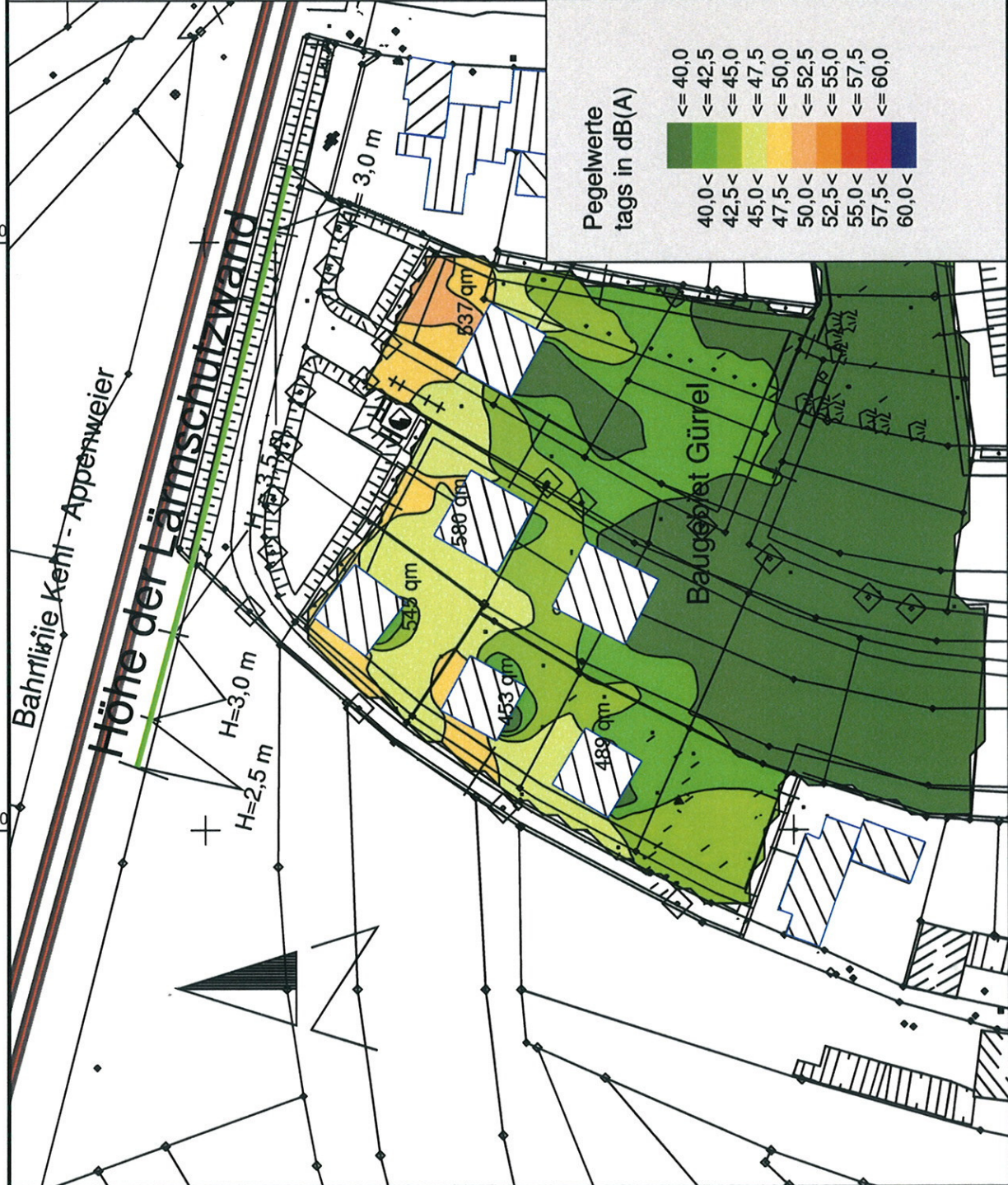
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Immissionsort

41670

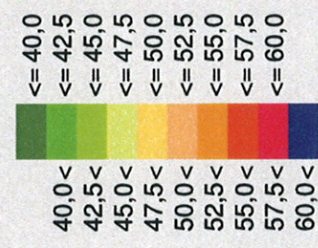
41670

41660

41660



Pegelwerte
tags in dB(A)



38210

38200

Zeichnerische Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten zulässig
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
FH max.10,0m	maximale Firsthöhe,bez. auf OK Strassenmitte
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Strassenverkehrsfläche
	Parkfläche
	Bahnanlagen (nachrichtlich)
	Lärmschutzanlage (nachrichtlich)
	Trafostation
	Versickerungsfläche
	privater Pflanzstreifen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzen von Bäumen (genaue Lage s. Strassenausbauplan)
	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze
	Fläche mit Nutzungseinschränkungen
DN 15-45°	Dachneigung
	Geltungsbereichsgrenze

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat

Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat

Öffentlich ausgelegt

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat

In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung

am 14.07.2004

am 26.07.2005

am 19.10.2005

vom 24.11.2005 bis 28.12.2005

am 28.06.2006

am 11.07.2006

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister
gez. Dr. Petry



Ausgefertigt am 29.06.2006
Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung