

## Bebauungsplan "Hagenort" in Kehl/Kark

### Textfestsetzungen

In Ergänzung zu den im Plan dargestellten Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke

Weitere Ausnahmen sind unzulässig

##### 2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

0,4 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO  
⊙ 0,5 ⊙ 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO  
o offene Bauweise nach § 22 BauNVO  
△ E △ D offene Bauweise nur Einzel oder Doppelhäuser  
zulässig nach § 22 BauNVO

##### 3. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

##### 4. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Sofern kein anderer Planeinschrieb für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung besteht, sind die Gebäude wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen. Untergeordnete Gebäudeteile können rechtwinklig zum Hauptgebäude angeordnet werden.

##### 5. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

##### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB

Im östlichen Planbereich sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig (sh. Planeinschrieb max 2 WE)

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind nachfolgend aufgeführte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

a) Gehölze für den Übergangsbereich zur freien Landschaft

| Bäume (Höhe über 20 m)                 | (Höhe bis 20 m)                       |
|--|---------------------------------------|
| Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) | Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )   |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )  | Holzapfel ( <i>Malus sylvestris</i> ) |
| Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )       | Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )  |
| Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )    | Holzbirne ( <i>Pyrus communis</i> )   |
| Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )    |                                       |
| Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )   |                                       |
| Feldulme ( <i>Ulmus carpinifolia</i> ) |                                       |

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)  
Grauweide (*Salix cineria*)  
Korbweide (*Salix viminalis*)

b) Alleebäume (Höhe über 20 m)

Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum* "Baumannii")  
Stieleiche (*Quercus robur* "Fastigiata")  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

c) Gehölze für den Erdwall

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schneeball (*Viburnum Lantana*)

8. Grundwasserschutz

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter 136,75 m. ü NN liegen (mittlerer Grundwasserstand).

Grundwasserstände Zeitraum 1970 - 1990

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| Mittlerer Grundwasserstand | 136,75 m ü NN                      |
| Maximaler                  | 138,50 m ü NN (über vorh. Gelände) |

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

## ii. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

### 1. Dachform und Dachneigung DN

Nur geneigte Dachformen zulässig.

Dachneigung 30° - 35 ° bzw. 35° - 50° für Hauptgebäude

Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen ist eine abweichende Dachneigung bzw. Flachdach ausnahmsweise zulässig.

### 2. Trauf- u. Gebäudehöhe TH max, GH max

Maximale Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut (sh. Planeinschrieb).

Maximale Gebäudehöhe gemessen von OK Straßenmitte bis OK Dachfirst (s. Planeinschrieb).

### 3. Antennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern die Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht.

### 4. Leitungen

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









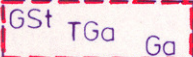




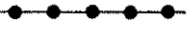

### 5. Hinweis

Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücke straßenseitig (zur Erschließungsstraße von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Gebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe (ca. 0,3 m-0,5 m) aufzuschütten sind.

## Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen

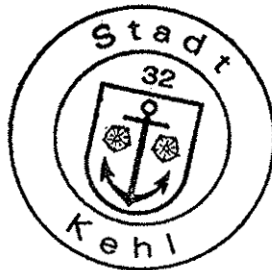
|          |  |
|----------|--|
| WA.      | Allgemeines Wohngebiet                     |
| III      | maximal 3 Vollgeschosse                    |
| TH max   | maximale Traufhöhe bezogen auf OK Straße   |
| 0,4      | Grundflächenzahl                           |
| ⊙ 0,8    | Geschoßflächenzahl                         |
| o        | offene Bauweise                            |
| △ E △ D  | Einzel- oder Doppelhäuser zulässig         |
| DN       | Dachneigung                                |
| max 2 WE | maximal 2 Wohneinheiten zulässig           |
| GH max   | maximale Gebäudehöhe bezogen auf OK Straße |

|   |   |
|---|---|
|    | öffentliche Verkehrsfläche  |
|    | Anliegerstraße mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht                       |
|    | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung<br>verkehrsberuhigter Bereich |
|    | Pflanzstreifen, Fläche für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern      |
|    | Fläche für Aufschüttungen   |
|    | bestehende Büsche und Bäume   |
|    | Fläche für das Anpflanzen von Bäumen                                    |
|    | bestehender Graben  |
|    | Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Tiefgarage und Garagen            |
|    | Trafostation  |
|    | Baugrenze   |
|    | wegfallende Hochspannungsfreileitungen                                  |
|    | Firstrichtung   |
|   | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                    |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen                              |

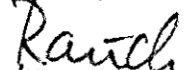
|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat                   | am 03.03.1993                 |
| Bürgerbeteiligung, Bürgerabend                               | am 25.03.1993                 |
| Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat                     | am 23.03.1994                 |
| Öffentlich ausgelegen  | vom 18.04.1994 bis 20.05.1994 |
| Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat                       | am 29.06.1994                 |
| Genehmigt, Mitteilung des Regierungspräsidiums               | vom 11.01.1995                |
| In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung | vom 20.01.1995                |

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister

  
(Pröbldorf)

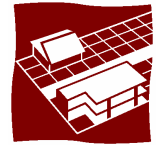


Kehl, den 15.04.1994 Rd/Bk  
Stadtplanungsabteilung

  
(Rauch)



Geltungsbereichsgrenze



## **STADT KEHL** Ortenaukreis

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hagenort II" in Kehl-Kork**

### **I. Rechtsgrundlagen**

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

## II. Bauplanungsrechtlicher Teil

### II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

##### a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3)

Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

#### II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

##### a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Bei Grundstücken, die sich aus einer Wohnbaufläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ nur die Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereichs zugrunde zu legen.

##### b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

Bei Grundstücken, die sich aus einer Wohnbaufläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GFZ nur die Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereichs zugrunde zu legen.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird zwischen dem im zeichnerischen Teil festgelegten Bezugspunkt (Oberkante Schachtdeckel in der Straße „Am Tankgraben“ bezogen auf m+NN) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei einem Flachdach gilt die festgesetzte Wandhöhe für die Höhenlage der Oberkante Attika.

Die Firsthöhe wird von dem im zeichnerischen Teil festgelegten Bezugspunkt (Oberkante Schachtdeckel in der Straße „Am Tankgraben“ bezogen auf m+NN) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

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

Für den Planbereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, d. h. die baulichen Anlagen können mit einem seitlichen Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge errichtet werden.

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

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

II.4.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen ist der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Gewässerrandstreifen / private Grünfläche.

II.5.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

II.5.3 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche bzw. Privatstraße) gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m, wobei auch hier der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf.

II.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II.6.1 Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld an der Straßeneinmündung der Privatstraße „Gute Hofstatt“ in die öffentliche Erschließungsstraße „Am Tankgraben“ zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht ist von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II.6.2 Bei Arbeiten aller Art innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des im zeichnerischen Teil nachrichtlich eingetragenen, 6 m breiten Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sind die Auflagen des E-Werks Mittelbaden zu erfüllen.

II.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.9 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / für Hochwasserschutzanlagen / den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche am südlichen Rand des Plangebiets ist der bestehende Graben gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil neu zu verlegen.

Hinweis:

In der Baugenehmigung sollte festgelegt werden, dass die detaillierte Planung und die Ausführung der Grabenverlegung nur im Einvernehmen mit der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl erfolgen darf.

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

II.10.1 Entlang des Grabens ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten.

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Grünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

II.10.2 **Belagsflächen**

Die oberirdischen Stellplätze auf privaten Flächen, Zugänge und grundstückseigenen Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit (Rasen-)Fugen oder porenoffene Pflastersteine.

II.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

II.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.12.1 **Grünstreifen**

Entlang der südlichen Begrenzung ist ein Grünstreifen mit einer Breite von 10 m ausgewiesen. In diesem Streifen sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Der Gehölzbestand ist zu erhalten. Soweit er zur Erweiterung im Südwesten beseitigt wird, ist er durch Neupflanzung zu ersetzen und zu entwickeln. Zur Neupflanzung sind Baumarten aus Ziffer V. Liste A im dort beschriebenen Verband sowie den bestimmten Anteilen zu pflanzen.
- Im Grünstreifen dürfen nur Gehölzarten nach Ziffer V. Liste A und B verwendet werden.
- Die übrige Fläche ist als Grünland zweischürig zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.

II.12.2 **Dachbegrünung**

Flachdächer, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, und Dächer mit einer Dachneigung von  $< 10^\circ$  sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

II.12.3 Empfehlung : **Fassadenbegrünung**

Fassaden sollen mit kletternden, schlingernden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.

II.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.13.1 **Neu zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher**

Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.13.2 Empfehlung:

Auf den Flächen außerhalb des Grünstreifens sollen nur Gehölzarten nach Ziffer V. Liste A und B verwendet werden.

II.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands 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.

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Zudem muss für die Bauzeit frühzeitig ein Antrag zur Grundwasserabsenkung gestellt werden.

II.15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.10, II.12 und II.13 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ausgleichsmaßnahme „Scheibin“ außerhalb des Geltungsbereichs sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird im „Grünordnungsplan mit Umweltbericht (BauGB)“ unter Punkt 5.2 definiert.

### III. Bauordnungsrechtlicher Teil

#### III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Es sind alle Dachformen und -neigungen bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe zulässig.

III.1.2 Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.  
Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

#### III.2 Geländemodellierung

III.2.1 Die Grundstücke sind straßenseitig von der dortigen Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe aufzuschütten.

III.2.2 Auffüllungen, Abgrabungen und ggf. Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

#### IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001 des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird hingewiesen.

##### IV.1.1 Grundwasser

Grundwasserstände:

Für das Plangebiet liegen folgende Grundwasserstände vor (Grundwassermessstelle 115/114-5 - Schreiben vom RP Freiburg, Offenburg vom 04.12.2006):

mittlerer beobachteter Grundwasserstand: 136,47 m ü. NN

maximaler beobachteter Grundwasserstand: 137,87 m ü. NN

Trend: 0,0045 m ü. NN/Jahr

Hinweis: Aufgrund der wöchentlichen Messung ist nicht auszuschließen, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Grundwasserstände lt. Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 15.11.2006:

mittlerer Grundwasserstand: 136,96 m ü. NN

Grundwasserhöchststand: 137,55 m ü. NN

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von etwa 138,00 – 138,50 m ü. NN.

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 Grundwasserstands wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstands vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

##### IV.1.2 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.

#### IV.2 Historische Funde

Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

#### IV.3 Geotechnik

Als Baugrund sind z. T. setzungsempfindliche Auensedimente zu erwarten. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird daher empfohlen.

### V. Pflanzliste mit Pflanzschema

#### A **Heimische Laubbäume zur Pflanzung entlang des neu angelegten Grabens**

##### Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 (20) m)

|                           |               |                        |
|---------------------------|---------------|------------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i>    | Schwarzerle   | 60 % der Baumexemplare |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche | 20 % der Baumexemplare |
| <i>Quercus robur</i>      | Stieleiche    | 10 % der Baumexemplare |
| <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche     | 10 % der Baumexemplare |

Es sind Heister 2xv 150-200 zu pflanzen. Pflanzverband: 2 Reihen, Pflanzenabstand 1,5 m.

#### B **Heimische Laubbäume zur Pflanzung in der Ausgleichsfläche/im Gebiet**

##### Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 (20) m)

|                           |               | <i>Anzahl [St]</i> |
|---------------------------|---------------|--------------------|
| <i>Alnus glutinosa</i>    | Schwarzerle   | 15                 |
| <i>Prunus avium</i>       | Vogelkirsche  | 15                 |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche | 15                 |
| <i>Quercus robur</i>      | Stieleiche    | 15                 |
| <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche     | 15                 |

Es sind Heister 2xv 150-200 zu pflanzen.

## Heimische Arten zur Pflanzung der Strauchgruppen in der Ausgleichsfläche/im Gebiet

|                         |                            | <i>Anzahl [St]</i> |  |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|--|
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel                      | 50                 |  |
| <i>Prunus padus</i>     | Gewöhnliche Traubenkirsche | 40                 |  |
| <i>Prunus spinosa</i>   | Schlehe                    | 45                 |  |
| <i>Sambucus nigra</i>   | Holunder                   | 40                 |  |

Es sind Sträucher 2xv 150-200 zu pflanzen.

Pflanzverband: Reihenabstand : 1,5 m - Pflanzenabstand in der Reihe : 1,5 m.

Die Ausgleichsfläche für den Eingriff „Hagenort II“, hat eine Größe von ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Es sind zwei Gehölzgruppen mit einer Gesamtgröße von ca. 550 m<sup>2</sup> anzulegen und zu entwickeln. Die übrige Fläche ist als Grünland zweischurig zu mähen.

### Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 6: Ober- rheingraben

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Offenburg /

Ausgefertigt:

Kehl, den .....

GmbH

**weissenrieder**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

.....  
Kerstin Stern, Dipl.-Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA


.....  
Dr. Günther Petry  
Oberbürgermeister

# PLANZEICHEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN:

 **0,8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS  
**0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS  
**III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS  
**WH** WANDHÖHE  
**FH** FIRSHÖHE

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

 **Q** ABWEICHENDE BAUWEISE

 **BAUGRENZE**

## VERKEHRSFLÄCHEN:

 **STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

 **OBERIRDISCH**

 **UNTERIRDISCH**

**E** ELEKTRISCHE LEITUNG

## GRÜNFLÄCHEN:


 **PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:

 **WASSERFLÄCHEN**

## MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – GEWÄSSERRANDSTREIFEN

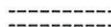
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

## SONSTIGE PLANZEICHEN:

 **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**


**Ga/Cp/St** GARAGEN/CARPORTS/STELLPLÄTZE

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

 **BEI SCHMALEN FLÄCHEN**

**LR** LEITUNGSRECHT

 **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN/SCHUTZFLÄCHEN**

 **FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND – Grundwasserschutz**

 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**

**DF=1** ALLE DACHFORMEN/–NEIGUNGEN

## NUTZUNGSSCHABLONE:

|                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| BAUGEBIET                   | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAXIMAL |
| GRUNDFLÄCHENZAHL            | GESCHOSSFLÄCHENZAHL            |
| BAUWEISE                    | DACHFORM/–NEIGUNG              |
| MAXIMALE WAND- UND FIRSHÖHE |                                |

# STADT KEHL

Anlage: 3  
Fertigung: 2

## Bebauungsplan "Hagenort II"

Gemeinsamer zeichnerischer Teil zum BPL M. 1:500

Fassung vom 2007-06-27

PLANFERTIGER

**weissenrieder** GmbH

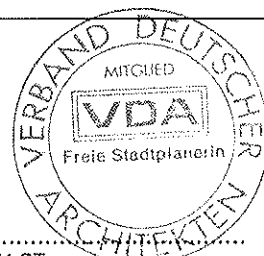
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung

Im Seewinkel 14

77652 Offenburg

*K. Steu*

Plannerin: ..... K.ST.  
Zeichnerin: ..... K.ST./M.S.



**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN** durch Beschluss

des Gemeinderats in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 13.12.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Einleitung des Verfahrens

ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte am 21.12.2006

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung erfolgte am .....

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung

am 11.01.2007 und durch Auslegung in der Zeit vom .....

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** gemäß

§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2006 und Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

**BILLIGUNG DES ENTWURFS UND BESCHLUSS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG** durch den

Gemeinderat in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 28.02.2007

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** des Planentwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.03.2007-16.04.2007 mit Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen

ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 05.03.2007

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

mit Schreiben vom 05.03.2007

**BEHANDLUNG UND ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BESCHLUSS**

**DER SATZUNG** über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GemO durch den Gemeinderat in öffentlicher

Gemeinderatssitzung am 27.06.2007

**AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses zeichnerischen Teils, die schriftlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Kehl übereinstimmt.

Kehl, den 11.07.07 Oberbürgermeister

**IN-KRAFT-TRETEN** des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23. Juli 07

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit rechtsverbindlich

Kehl, den 23.07.07 Oberbürgermeister