

# TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan SÄGEWERKSTRASSE in Kehl-Leutesheim

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

**MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind :

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind : - Tankstellen, - Vergnügungsstätten  
Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeinschrieb festgesetzt.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

### 4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohngebäude müssen mit paralleler Firstrichtung zur „Sägewerkstraße“ errichtet werden.

### 5. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m zur Erschließungsstraße zulässig.

### 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

### 7. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 7.1 Auf den nördlichen Baugrundstücken im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist auf den dafür vorgesehenen Flächen ein einreihiger, geschlossener Gehölzstreifen zu pflanzen. Die dabei zu verwendenden Bäume und Sträucher sind :

Schwarzdorn	Prunus Spinosa	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Heckenrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre	Vogelkirsche	Prunus avium

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 einheimischer hochstämmiger Laub-baum zu pflanzen, einer davon entlang der Erschließungsstraße (Mindestabstand zu Leitungen und Kanälen 2,50 m oder entsprechende Schutzmaßnahmen).

Mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen (z.B. Rasen, Beete).

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Bodendeckern, sind im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichnet. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen.

## 7.2 Eingrünung von Flachdächern :

Flachdächer oder Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° über Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Grundfläche sollten fachgerecht begrünt werden. Als ausreichend wird ein Trockenrasenaufbau mit einer mind. 8 cm starken Substratschicht angesehen.

## 8. Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Grundwasserschutz

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 ggfs. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

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 GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Wassergefährdende Stoffe :

Liegt der Grundwasserstand zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen, um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden.

Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

## II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

### Dachformen

Zulässig sind alle geneigten Dachformen.

Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenbauten bzw. für untergeordnete Gebäudeteile zulässig, sofern deren Grundfläche nicht 50 m<sup>2</sup> überschreitet.

## III. Hinweise :

### Grundwasserstände und Geländehöhe

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände vor :

Mittlerer Grundwasserstand (Zeitraum 1970-1990) ca. 130,50 m ü.NN.

Mittleres Jahresmaximum des Grundwasserstandes (Zeitraum 1970-1990) ca. 130,75 m ü.NN.

Maximaler historischer Grundwasserstand seit Beobachtungsbeginn Mai 1983

(Austritt aus Gelände) ca. 131,00 m ü.NN.

Die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein /Hochrhein, Bereich Offenburg weist darauf hin, daß aufgrund der Lage von Leutesheim randlich des geplanten Polders Freistett sich im Zuge der Verwirklichung des Integrierten Rheinprogramms bei evtl. späteren Retentionsmaßnahmen ggf. erhöhte binnenseitige Wasserstände einstellen können.

Die Geländehöhe beträgt ca. 132,40 m ü.NN.

### Mindestabstand bei Baumpflanzungen

Für die Unterbringung von Kabeln seitens des Energieversorgers wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzung von Bäumen ist daher ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu Elektrizitäts-Erdkabeln erforderlich. Eine Unterschreitung bei ersatzweiser Anwendung von geeigneten Schutzmaßnahmen ist im Einzelfall möglich.

### Altlastenverdachtsflächen

1. Werden bei Erdarbeiten im Bereich der Altstandortfläche ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen oder sonstiges auffälliges Aushubmaterial angetroffen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2. Anfallender unbelasteter Erdaushub darf grundsätzlich nicht abgefahren werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
3. Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur dann zulässig, wenn der unbelastete Erdaushub verwertet wird, oder falls dies nicht möglich ist, die Entsorgung auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie erfolgt.

(Information durch Erdaushubbörse des Landratsamtes Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)- Telefon: 0781 / 805-657 Fax: 0781/ 805-666

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am	25.11.1998
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend am	09.03.1999
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat am	21.04.1999
Öffentlich ausgelegen vom	14.05.1999 bis 15.06.1999
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat am	21.07.1999
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung am	24.09.1999



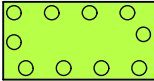
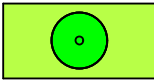

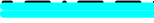

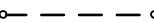

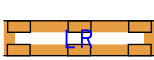
Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry) Ausgefertigt am 23.07.1999

## Kehl - LEUTESHEIM

### Bebauungsplan "SÄGEWERKSTRASSE"

#### Zeichnerische Festsetzungen n. BauGB u. BauNVO:

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

MI	Mischgebiet
FHmax 12,0m	maximale Firsthöhe
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Private Grünfläche Zu pflanzende Bäume
	Altstandort
	Baugrenze
	Verbot der Ein- u. Ausfahrt
	Geplante Grundstücksgrenze, nachrichtlich
	Geltungsbereichsgrenze
	Leitungsrecht zugunsten E-Werk Überlandwerk Achern