

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)
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

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

I.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei baulichen Anlagen mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° ist die maximale Gebäudehöhe (GH) im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Entsprechend dem Einschrieb im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise oder nur Hausgruppen in der offenen Bauweise 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 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports mit der Zweckbestimmung Garagen (GA) und Carports (Cap) zulässig. Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Carports mit der Zweckbestimmung Carports (Cap) zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb je Gebäude festgesetzt.

I.7 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen kann für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

I.8 Zu- und Abfahrtsverbote im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen nach Nr. 6.4 der Anlage zur PlanzV 90 festgesetzt. Die gekennzeichneten Bereiche sind im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

I.9 Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Gewässerrandstreifen umfassen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer angrenzt und befinden sich innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft, die im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen nach Nr. 13.1 der Anlage zur PlanzV 90 festgesetzt sind.

Innerhalb der Gewässerrandstreifen ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, nicht zulässig.

I.10 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.11 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Extensive Grünlandfläche

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft sind im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen nach Nr. 13.1 der Anlage zur PlanzV 90 festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen mit der Zweckbestimmung "Extensive Grünlandfläche" sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die vorhandenen Bäume des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die vorhandenen Grünlandflächen sind extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Flächen dienen der langfristigen Erhaltung und Entwicklung der lebensraumtypischen Strukturen des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens.

Zur Sicherung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft ist bei der Baustelleneinrichtung die Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen anzuwenden. Durch die vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs wird eine Bodenverdichtung im Wurzelbereich verhindert.

Reduzierung der Oberflächenversiegelung

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, großfugiges Rasenpflaster, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Verwendung beschichteter Dacheindeckungen

Nicht beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte kupfer-, zink oder bleigedekte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe (SE/ST-Lampe), festgesetzt.

I.12 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm oder Solitär mind. 3 x v.) oder Obstbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. In der Pflanzliste (Punkt IV) sind gebietsheimische Gehölze aufgelistet.

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

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

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

GemO § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

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

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Zusätzlich sind für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie Garagen und Carports extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

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

Die Höhe der Einfriedungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 1,0 m Höhe beschränkt.

Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuell gültigen Fassung.

II.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

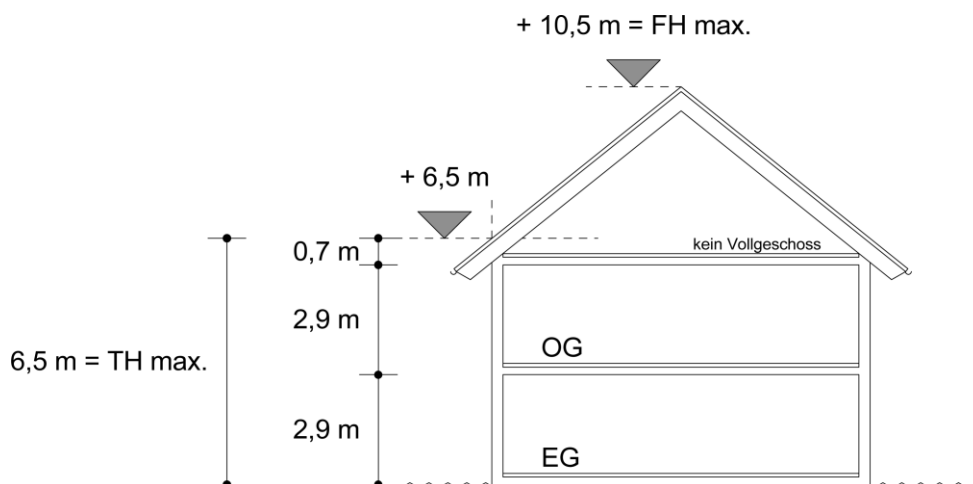
II.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

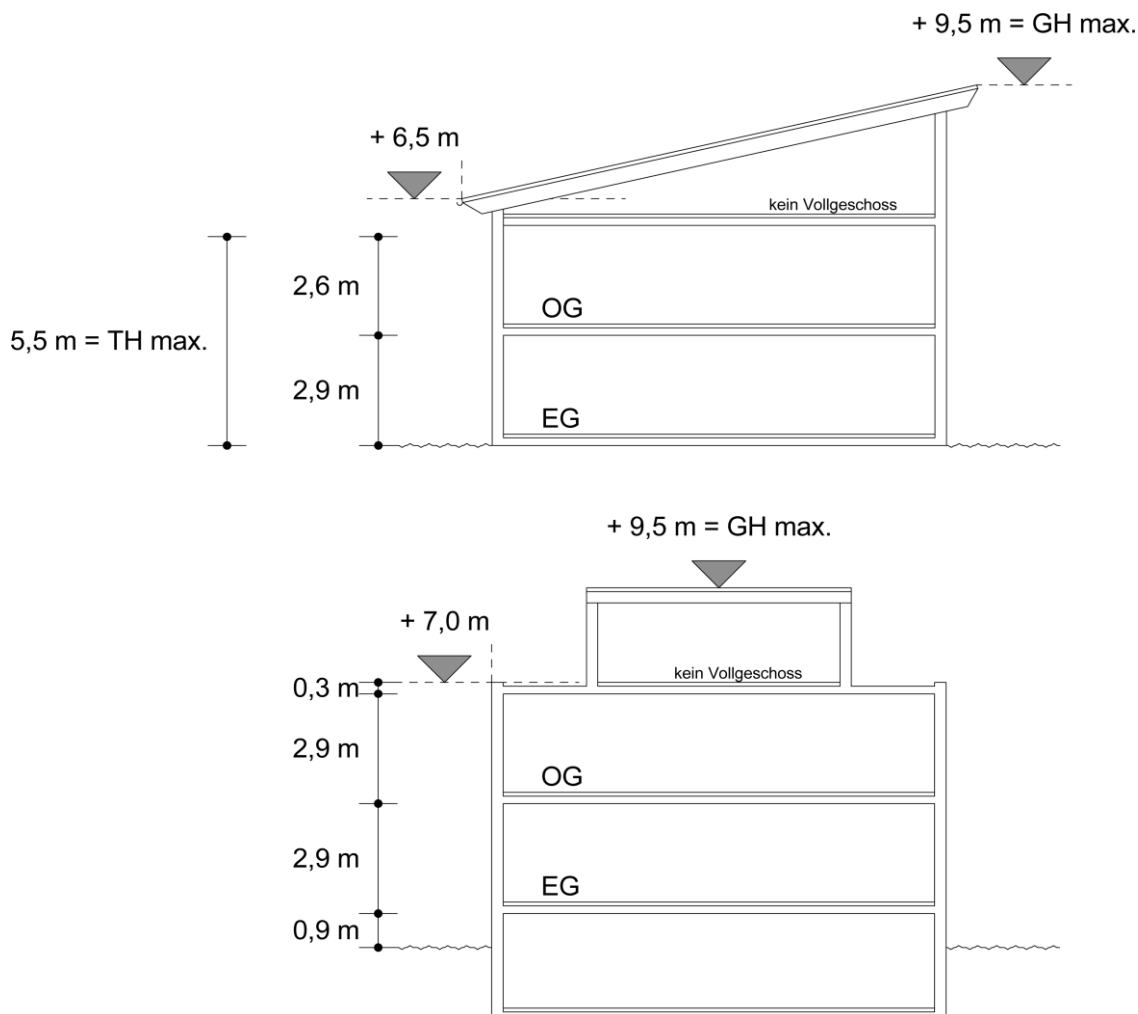
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze werden halbe Stellplätze im Ergebnis aufgerundet.

III Hinweise

III.1 Systemschnitte

Die dargestellten Systemschnitte geben eine nicht abschließende Erläuterung zur Höhe baulicher Anlagen und der Bezugspunkte.





III.2 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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

III.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

III.4 Hinweise vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Das Plangebiet wird nach derzeitigen Einschätzungen auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis $> HQ_{100}$ bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des „Rheins“ bzw. der „Kinzig“ überflutet würden. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen vorhandenen Bauleitplänen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ_{extrem})“ zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Durch die Regierungspräsidien werden Hochwassergefahrenkarten als wasserwirtschaftliche Fachinformationen für alle Gewässer mit einem Einzugsgebiet von mehr als 10 km² erstellt.

Durch die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) kann bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ein wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen Schadensminderung geleistet werden.

Die zu erstellenden Hochwassergefahrenkarten liefern die für einen vorbeugenden Hochwasserschutz notwendigen Informationen und Planungsgrundlagen.

Insbesondere durch die Darstellung von möglichen (Hoch-)Wassertiefen soll auf eine an Hochwasser angepasste Bebauung und Nutzung hingewirkt werden.

In der Leitlinie „Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg“ wird darauf hingewiesen, dass die wasserwirtschaftlichen Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als Kennzeichnung zu übernehmen sind. Im Rahmen der Abwägung sind geeignete Festsetzungen zur Vermeidung neuer Schadensrisiken zu treffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet (HQ_{extrem}). In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt 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.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQ_{extrem}) gekennzeichnet. Bei dessen Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen einstellen würden und die sich daraus ergebende

erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der VAWS für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich. Verbindliche Hochwassergefahrenkarten als wasserwirtschaftliche Fachinformationen für alle Gewässer mit einem Einzugsgebiet von mehr als 10 km² liegen für das Plangebiet noch nicht vor.

Das Projektgebiet Kinzig - Schutter / Acher - Rench umfasst die Einzugsgebiete von Schutter, Kinzig, Acher und Rench. Die Kartenentwürfe liegen in unterschiedlichen Bearbeitungsständen vor. Teilweise wurden sie bereits durch die Gemeinden „plausibilisiert“, teilweise steht dieser Prozess noch in diesem bzw. dem nächsten Jahr bevor. Bei der Plausibilisierung haben die betroffenen Gemeinden die Gelegenheit, mit Ihrer örtlichen Sachkenntnis und Erfahrung die Berechnungsergebnisse zu begutachten und Rückmeldungen zu geben. Hierbei ist anzumerken, dass das Geländenniveau des Plangebietes auf das vorhandene Straßenniveau angefüllt wird. Das Plangebiet liegt aktuell noch rund 0,8 m tiefer als das bestehende Straßenniveau. Nach der anschließenden Überarbeitung sollen die Karten spätestens 2015 offengelegt werden.

Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, namentlich die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert.

Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich sind Flächen, die

1. bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen, oder
2. die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS). Die VAWS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

III.5 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.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zulegen (siehe Punkt III.6).

III.6 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lummertskeller IV" in Kehl-Kork und Kehl-Odelshofen liegt im Bereich der Grundwassermessstellen 115/114-5 (995 A KORK 5) und 121-114-2 (3463 KORK). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1950 bis 2012 bzw. 1968 bis 2012 nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
115-114-5 995 A KORK 5	135,60 (am 04.03.1963)	136,48	137,87 (am 17.01.1955)
Bebauungsplangebiet	ca. 136,10 (geschätzt)	ca. 137,00 (geschätzt)	ca. 138,25 (geschätzt)
121-114-2 3463 KORK	136,48 (am 23.10.1972)	137,36	138,61 (am 28.03.1988)

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.

III.7 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. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Außerhalb des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen der vorklassifizierte Fall 1626 und das Bodenschutzkataster 0002 vor. Der vorklassifizierte Fall 1626, AA Alten Wörläckerle, ist eine flachgründige Ablagerung in einer Mulde, die bei der historischen Erhebung im Januar 2007 nicht weiter beschreiben wurde. Das Bodenschutzkataster 0002, AA Richelshofen, ist eine Hausmüllablagerung aus den Jahren 1945 bis 1973, die bei der historischen Erkundung im März 1994 nicht weiter beschreiben wurde.

III.8 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben.

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

Im nordöstlichen Bereich ist außerhalb des Planungsgebietes Artilleriebeschuss erkennbar. Artillerieblindgänger können nicht ausgeschlossen werden.

III.9 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplans "Lummertskeller IV" in Kehl-Kork und Kehl-Odelshofen sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

III.10 Emissionen durch die angrenzenden ackerbaulichen Flächen

Da das Planungsgebiet im Osten und Süden an ackerbaulich genutzte Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Die Stadt Kehl ist Eigentümerin der angrenzenden ackerbaulich genutzten Flächen. Der vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, aus emissionschutzrechtlichen Gründen geforderte zehn Meter Abstand zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch privatrechtliche Vereinbarungen in den Pachtverträgen sichergestellt. Im Pachtvertrag wird den betroffenen Pächtern die ackerbauliche Nutzung in diesem Bereich vertraglich untersagt.

III.11 Höhenlage des geplanten Wirtschaftsweges

Der geplante Wirtschaftsweg liegt tiefer als das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück. Der Höheunterschied ist durch eine Böschung auf den privaten Grundstücken auszugleichen.

III.12 Baumschutzmaßnahmen

Bei der Baustelleneinrichtung ist die Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen anzuwenden. Durch die vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs wird eine Bodenverdichtung im Wurzelbereich von Bäumen verhindert.

III.13 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 unten genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

badenova AG & Co. KG
Tullastraße 61
79020 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom
Netzproduktion GmbH
Postfach 1140
77601 Offenburg

Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co. KG
Lotzbeckstraße 45
77933 Lahr

Kabel BW GmbH & Co. KG
Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-
Schwenningen

Technische Dienste Kehl
(TDK)
Herderstr. 2
77694 Kehl

Stadt Kehl, 24.07.2014, Der Oberbürgermeister, gez. Vetrano

IV Pflanzliste

- Bäume** Arten des Hauptsortiments*:
Feld-Ahorn, Maßholder (*Acer campestre*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Fahl-Weide (*Salix rubens*)

- Arten des Ergänzungssortiments:
Silber-Pappel (*Populus alba*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

* Das Hauptsortiment enthält diejenigen Arten, die bevorzugt verwendet werden sollen.
Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz
Baden-Württemberg, Karlsruhe, 2002

- Großsträucher
und Sträucher** Arten des Hauptsortiments*:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Gewönl. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)





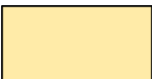




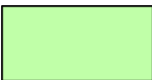

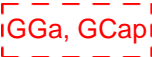

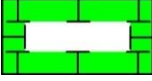
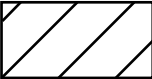


- Arten des Ergänzungssortiments:
Zweigfelliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

* Das Hauptsortiment enthält diejenigen Arten, die bevorzugt verwendet werden sollen.
Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz
Baden-Württemberg, Karlsruhe, 2002


- | Obstbäume | <u>Wildobstbäume</u> | <u>Obstbäume</u> |
|------------------|---------------------------------------|---|
| | Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) | Kulturapfel (<i>Malus domestica</i>) |
| | Wildbirne (<i>Pyrus pyrastris</i>) | Kultur-Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) |
| | Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) | Echte Zwetschge (<i>Prunus domestica</i> subsp. <i>domestica</i>) |
| | | Kultur-Birne (<i>Pyrus communis</i>) |
| | | u.a. lokale Sorten |

Zeichnerische Festsetzungen





Nutzungsschablone:

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppen zulässig
	Nur Einzelhäuser zulässig
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse
DN	Dachneigung
TH max.	Maximale Traufhöhe
FH max.	Maximale Firsthöhe
FD	Flachdach 0° - 5°
GH max.	Maximale Gebäudehöhe
max. 2 WE	Maximal 2 Wohneinheiten
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -carports
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Gewässerrandstreifen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Kennzeichnung

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

Hinweise ohne rechtliche Bindung

	Wegfallende Grundstücksgrenze
	Mögliche Grundstücksgrenze
500 m²	Mögliche Grundstücksfläche
×137.45	Höhenmäßige Erstvermessung
	Ehemalige Grundwassermessstelle
	Böschungskante

Stadtteile Kehl - Kork Kehl - Odelshofen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften " LUMMERTSKELLER IV "

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	20.03.2013
Frühzeitige Beteiligung	29.08.2013 – 27.09.2013
Offenlage	10.03.2014 – 10.04.2014
2. Offenlage	02.06.2014 – 16.06.2014
Satzungsbeschluss	23.07.2014
In Kraft getreten	31.07.2014

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, 24.07.2014

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Kehl, 31.07.2014

Die Planunterlage nach dem Stand vom 28.08.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 28.05.2014

Bearbeiter: Sch / Bk
Projekt-Nr: Ko-09
Planformat: 780x780

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