

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan "Greteneck"**I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO****1. Art der baulichen Nutzung****1.1 MD § 5 BauNVO**

zulässig sind

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und dazugehörige Wohnungen;
- sonstige Wohngebäude;
- sonstige Gewerbebetriebe

1.2 GE (eingeschränkt) § 8 BauNVO

zulässig sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im einzelnen sind zulässig :

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 und 19 BauNVO)

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen

3. Bauweise nach § 22 BauNVO

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzen festgelegt.

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) sind auf den Grundstücken ohne gesonderte Flächendarstellung zulässig.

6. Stellflächen, Garagenzufahrten (§ 9 (1) Satz 4)

Bei Neuanlage von PKW-Stellplätzen und Garagenvorplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dies gilt nicht bei rein gewerblicher oder rein landwirtschaftlicher Nutzung.









II. Grünordnung

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

III. Hinweise

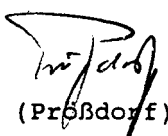
1. Kommen Keller oder sonstige Bauteile unter 133,85 m + NN zum Liegen, sind sie wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für unterirdische Tankanlagen ist der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen.
2. Für Gewässerrandstreifen gelten die Regelungen nach § 68 b Landwassergesetz Baden-Württemberg, hier insbesondere das Verbot der Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden und wasserwirtschaftlich erforderlich sind.
3. Vor Bebauung des Grundstückes mit Altlastenverdacht ist die unbedenkliche Bebauung sicherzustellen.

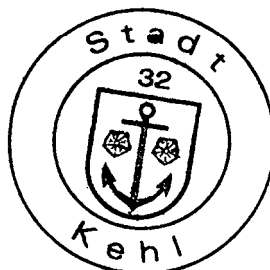
Bebauungsplan "Greteneck" in Kehl-Zierolshofen
Zeichnerische Festsetzungen aufgrund § 9 BauGB und BauNVO

	Grenze des Geltungsbereich
GE besch.	Gewerbegebiet beschränkt
MD	Dorfgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
o	offene Bauweise
	Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Gewässerschutzstreifen Vermerk nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 68 b BAWÜ
	Fläche mit Verdacht auf Altablagerungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche
	bestehende Bäume

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 11.12.1996
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung	am 21.01.1997
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 16.07.1997
Öffentlich ausgelegen	vom 11.08.1997 bis 12.09.1997
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 22.10.1997
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	vom 09.04.1998
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	vom 24.04.1998

Für die Stadt Kehl
 Der Oberbürgermeister


 (Prößdorf)



Kehl, den 17.10.1997 El/K1
 Stadtplanungsabteilung


 (Rauch)

Bebauungsplan

„Greteneck“

1. Änderung

Kehl-Zierolshofen

Textliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften



BfL Mühlingshaus Planungsgesellschaft mbH

Sofienstraße 23 • 68794 Oberhausen-Rheinh. • Tel 07254-92434 • Fax-92433 • e-mail: bfi.oh@t-online.de
Bahnhofstr. 13 • 64625 Bensheim • Tel 06251-64252 • Fax -65229 • e-mail: bfi.bh@t-online.de

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414ff)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG), 2004
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG) vom 29.03.1999 (BGBl. I S.385) in der derzeit geltenden Fassung
- **Wassergesetz Baden-Württemberg** (WG B.-W.) vom 20.01.2005 (GBl. S. 668) in der derzeit geltenden Fassung
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 19. 08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der derzeit geltenden Fassung

1.2 Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Weiter Ausnahmen sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 17, 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Zahl der Vollgeschosse sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.3 Bauweise § 9 (1) 1 BauGB, § 22 BauNVO

Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Hausgruppen zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen und Baulinien umschlossen.

2.5 Gebäudestellung § 9 (1) 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen.

2.6 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO können als Ausnahmen auf dem gesamten Grundstück zugelassen werden.

2.7 Carports und Garagen § 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.8 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB sind verboten:

- der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland
- die Versiegelung von Boden
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO). Hierzu gehören auch Auffüllungen, Überdachungen, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Die Böschung des angrenzenden Rinnbaches ist als Hochstaudenflur aus standortgerechten Arten zu erhalten und zu entwickeln. Die Böschung ist einmal jährlich mit kleintierschonenden Messerbalken zu mähen. Eine Pflege der Böschung mit dem Ziel einer rasenartigen Entwicklung ist nicht zulässig.

In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB sind vorhandene Bodenversiegelungen rückzubauen. Ragen Balkone und andere Freisitze in die § 9 (1) 20 Fläche hinein, so müssen diese einen wasserdurchlässigen Belag (z.B. Holzlattung, Gitterrost u.ä.) haben. Im Raum unter Balkonen und anderen Freisitzen muss die Entwicklung und Erhaltung einer standortgerechten Vegetation möglich sein. Das Maß, in dem Balkone und Freisitze in die § 9 (1) 20 Fläche hineinragen, darf den kleinsten senkrecht gemessenen Abstand der Unterkante des Freisitzbelages zur Böschungsoberkante nicht unterschreiten. Wird die Höhe der Böschungsoberkante unter den Freisitzen verändert, darf diese nicht tiefer als 134,0 m ü NN (Höhe der gewachsenen westlichen Böschungsoberkante auf der gegenüberliegenden Seite des Rinnbaches) liegen.

2.9 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Bei Neuanlage von PKW-Stellplätzen und Garagenvorplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.10 Fläche mit Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB

Die festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten dient der Sicherung einer vorhandenen städtischen Regenwasserleitung. Bauliche Anlage, die zu einer Beschädigung der Regenwasserleitung führen könnten oder Wartungsarbeiten an der Leitung erschweren sind in dieser Fläche nicht zulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Baugestalt - Dächer § 74 (1) 1 LBO

Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 15°-45°.

3.2 Leitungen § 74 (1) 5 LBO

Neu zu verlegende Leitungen für Strom und Fernmeldeeinrichtungen sind nur unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

4. Hinweise

4.1 Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Baugebiet bei ca. 133,5 m ü NN. Der bisher bekannte maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei ca. 134,7 m ü NN. Die aktuellen Grundwasserdaten können beim Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung Umwelt) erfragt werden. Kann auf eine Anlage von Kellern oder sonstige unterirdische Bauteile nicht verzichtet werden, sind diese wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Für unterirdische Tankanlagen ist der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen.

4.2 Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3500, Fax: 0761/208-3544) fernmündlich und schriftlich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Amtes zu schützen.

4.3 Altlasten

Vor Bebauung oder Abriss von baulichen Anlagen in der Fläche mit Altlastenverdacht ist die Unbedenklichkeit der geplanten Baumaßnahme sicherzustellen. Auch außerhalb der Altlastenverdachtsflächen gilt: Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigung (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt, Umweltamt, zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.

4.4 Pflanzliste

Es werden folgende standortheimischen Arten (Pflanzen autochthoner Herkünfte) empfohlen:

Bäume:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Schwarzpappel	(<i>Populus nigra</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)

Silberweide (*Salix alba*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Ulmen (*Resista-Ulmen*)

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornellkirsche (*Cornus mas*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen* (*Euonymus europaeus*)
Liguster* (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Strauchrosen, ungefüllt (*Rosa versch. Sorten*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Zur Verwendung als geschnittene Hecke (z.B. als Einfriedung) werden folgende Arten empfohlen:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornellkirsche (*Cornus mas*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster* (*Ligustrum vulgare*)

Für die Fassadenbegrünung werden empfohlen:

Selbstklimmer:

Efeu* (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Pflanzen die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen:

Berg-Waldrebe (*Clematis montana*)
Geißblatt* (*Lonicera-Arten*)
Blauregen* (*Wisteria sinensis*)
Knöterich (*Fallopia aubertii*)
Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)

Hochstauden

Gilbweiderich (*Lysimachia punctata*)
Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
Sibirische Schwertlilie (*Iris sibirica*)

Röhrichtpflanzen

Schilf (*Phragmites australis*)
Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)

Mit *gekennzeichneten Pflanzen können bei Aufnahme zu Vergiftungserscheinungen führen.

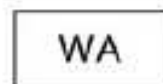
Kehl, Dr. Günter Petry, Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 § 9 (1) 1 u. 2 BauGB, §§ 4, 16, 19, 20, 22 BauNVO:

Nutzungsschablone mit Füllschema:

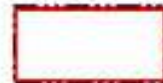
Art der Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	Bauweise gem. § 22 BauNVO (g = geschlossene Bauweise)



Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO



Baugrenze
gem. § 23 (3) BauNVO



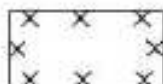
Baulinie
gem. § 23 (2) BauNVO



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20 BauGB



Fläche mit Leitungsrechten
gem. § 9 (1) 21 BauGB



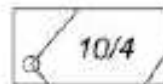
Fläche mit Verdacht auf Altablagerungen
Vermerk nach § 9 (5) BauGB



Abgrenzung Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes "Grete-neck"



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



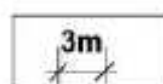
Böschung
(nachrichtliche Übernahme des Bestandes)



Strassenverlauf mit Höhen in m ü. NN
(nachrichtliche Übernahme des Bestandes)



Schächte MW-Kanal
(nachrichtliche Übernahme des Bestandes)



Bemaßung



Bestandsgebäude

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 6.9.2006.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
vom 1.9.2006 bis zum 30.10.2006.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
am 7.11.2006.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
vom 19.2.2007 bis einschließlich 20.3.2007.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Textlichen
Festsetzungen und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom 19.2.2007 bis einschließlich 20.3.2007.

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB
am 23.5.2007.

Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3
BauGB am 06.06.2007

Ausfertigungsvermerk

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung der
zeichnerischen und textlichen Darstellungen dieses Planes mit dem
Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 23.5.2007 werden bestätigt.

Stadt Kehl, 29.5.2007

gez.

Dr. Günter Petry
Oberbürgermeister