

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **BauGB** Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- **PlanzV 90** Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- **GemO** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Bei Satteldächern und versetzten Satteldächern wird als maximale Traufhöhe 4,5 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.2 Bei Satteldächern und versetzten Satteldächern wird als maximale Gebäudehöhe 9,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.3 Durch Dachaufbauten darf die Traufhöhe um bis zu 2,0 m –vertikal gemessen– überschritten werden. Siehe hierzu Ziffer 2.1.5 der örtlichen Bauvorschriften.

- 1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker sind bis zu 1,50 m und einer Länge von max. 5,0 m zulässig.
- 1.3.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch Dachvorsprünge sind bis zu 1,0 m ohne Längenbeschränkung zulässig.
- 1.3.3 Bei Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,00 m zulässig.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)
- Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- 1.5 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.5.1 Offene, nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplätze wie Carports und oberirdische Garagen für KFZ sind bis zur rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Garagen müssen, senkrecht vor der Garagenöffnung gemessen, einen Abstand von 5,0 m und Carports einen Abstand von 0,5 m zur Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) einhalten. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.6.2 Im gesamten Plangebiet wird die Gesamthöhe von Nebengebäuden mit Flachdächern auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.6.3 Nebengebäude müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.
- 1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.7.1 Die Zahl der Wohnungen für *Einzelhäuser* wird auf maximal 2 je Gebäude festgesetzt.
- 1.7.2 Die Zahl der Wohnungen für Doppelhäuser auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.8.1 Aufschüttungen sind – vertikal gemessen – zwischen Hinterkante Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) und den angrenzenden Grundstücken Flst. Nrn. 1127, 1131/2 und 1131/2 mindestens auf das Niveau der Erschließungsstraße (Gärtnerstraße) auszuführen. Zu diesen Grundstücken ist eine maximal 1,0 m breite Böschung –horizontal gemessen- zulässig.
- 1.8.2 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau (Gärtnerstraße) nicht überschreiten.

- 1.8.3 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen nur bis zu 1,5 m –vertikal gemessen- unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m –horizontal gemessen- ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 1. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche (F) ist eine ca. 1.330 m² große Ackerfläche in mäßig artenreiches Grünland in zwei Schritten wie folgt durchzuführen:
- Umwandlung von Acker in eine mäßig artenreiche Wiese (Saatbettbereitung, Einsaat mit autochtonem Saatgut oder Heublumensaat, Anwalzen, Schröpfschnitt im Jahr der Ansaat).
 - Dauerhafte extensive Nutzung der Wiese durch zweischürige Mahd mit Entfernung des Mähgutes. Die erste Mahd ist nicht vor Ende Mai und die zweite Mahd nicht vor Ende Juli durchzuführen. Der Einsatz von Bioziden und eine zusätzliche Düngung ist nicht zulässig.
2. Auf eine Fläche von 170 m² ist am östlichen Grundstücksrand eine Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßig geschlossene Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Die Pflanzung ist aus standortheimischen Sträuchern und Heistern der Sortierung 100-150 cm Wuchshöhe und mit einer Pflanzendichte von 1 Pflanze pro m², dreireihig im Halbverband herzustellen. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Pflanzen muss mindestens 1 m betragen.
- Artenliste:
Hartriegel (*Cornus mas*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogynna*).
- 1.9.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, begrüntes Rasenpflaster) und einem Gefälle zu angrenzenden unbefestigten Flächen auszubilden. Alternativ kann eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Einleitung in eine Retentionszisterne erfolgt oder die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gesichert ist.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassaden sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass gewährleistet ist, dass kein Schadstoffeintrag in das Niederschlagswasser erfolgt.
- 1.9.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgt. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)**
- 1.10.1 Pro Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder/und ein Obst- oder Nussbaum als Mittel- oder Hochstammbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.10.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- **LBO** § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- **GemO** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

2.1 Dachform und Dachneigung - Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Hauptdächer sind als Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° herzustellen.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung der Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer ist nur eine rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.1.3 Glänzende und spiegelnde Materialien als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.1.5 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der darunterliegenden Wand nicht überschreiten.
- 2.1.6 Dachaufbauten müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst -vertikal gemessen- mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.
- 2.1.7 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.1.8 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Ist die Abweichung nicht sichergestellt, gilt als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

2.2 Dachform und Dachneigung – Garagen, Carports, Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind bei einer Dachneigung von 0° bis 5° extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Pflanzliste für Dachbegrünung siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedungen mit standortuntypischen Gehölzen wie Fichte und andere Koniferen mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) sind nicht zulässig. Pflanzenliste siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen.
- 2.3.2 Einfriedungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.3.3 Nebenflächen wie Mülltonnen- und Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind –sofern es sich nicht be-

reits um Gehölze (Hecken) handelt- zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen, die nicht als Zugang, Arbeits- oder Lagerfläche, oder als Terrasse genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.5 Außenantennen (§74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 2.8.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.
- 2.8.2 Alternativ ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem Drosselabfluss von 5 l/s der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.
- 2.8.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Hinweis: Es sicherzustellen, dass ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsmulde von 1,0 m zum mittleren höchsten (Grund-) Wasserstand (MHW) von 132,8 m üNN einzuhalten ist und dass bei Annahme einer Muldentiefe von min. ca. 0,3 m ein Aufschütten des natürlichen Geländes (133,7 bis 133,9 m üNN) bis auf ca. Straßenniveau (134,2 bis 134,4 m üNN) erforderlich ist.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 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.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Oberboden sollte soweit wie möglich wieder eingebaut werden.

3.2.3 **Zusätzliche Bestimmungen**

Ein Massenausgleich (Verwendung der Erd- und Aushubmassen an Ort und Stelle) ist durchzuführen. Dabei ist zu achten, dass anfallender Oberboden nicht überschüttet, sondern bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m bzw. bis einschließlich des B-Horizonts separat gelagert wird. Das Material kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Geländemodellierung verwendet werden.

3.3 **Hochwasser**

Das Plangebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (z.B. bei einem Dambruch) überflutet werden.

Konkrete bauliche Vorkehrungen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Diese können u.a. der Hochwasserschutzfibel des zuständigen Bundesministeriums entnommen werden: über die Internetpräsenz des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn ist ein kostenloser Bezug möglich. Die 2014 aktualisierte „Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg“, ist im Internet auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de veröffentlicht und enthält ebenfalls Informationen für hochwasserangepasstes Bauen.

3.4 **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bildet Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des bindig kompressiblen Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.5 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet ausgehend von der Gärtnerstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbaument-scheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordi-nierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträ-ger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt wer-den.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von denen die ortsübli-chen charakteristischen Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüche ausgehen können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.7 Artenschutz

Im Plangebiet dürfen Gehölze und Gebüsche nur außerhalb der Brutzeit der Vö-gel, d.h. in der Zeit von November bis Februar, entfernt werden.

3.8 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grund-wasser nicht zulässig. Unterhalb des ermittelten mittleren höchsten (Grund-) Was-serstands (MHW) von 132,80 m ü.NN darf nicht gegründet werden (Unterkante Bodenplatte Kellerfußboden). Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

In den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydro-statischen Druck wasserdichter Baukörper zu erstellen ist.

Planverfasser: **fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

ANHANG PFLANZENLISTE

Bäume

Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-/Steinlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume

Wildobstbäume	Malus sylvestris / spec. Prunus avium Pyrus pyraster	Holzapfel Vogelkirsche Wildbirne
Hochstämme	Malus domestica Prunus domestica Prunus domestica Pyrus communis und andere lokale Sorten	Kultur-Apfel Kultur-Pflaume subsp. Dom. Echte Zwetschge Kultur-Birne

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche	Gelber Hartriegel, Herlitze, Dirlitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (giftig)
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsröse
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Auf eine standortgerechte Gehölzpflanzung ist zu achten!

Quellen 1. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz BaWü, KA 2002; 2. GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand: 11.11.2014

Pflanzliste für Dachbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Höhe in cm (Ø)	Aussaat	Wuchsform
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei	40-70 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rapuncloides</i>	Acker-Glockenblume	30-70 cm (50)	Samen	mehrfährig
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Cymbalaria muralis</i>	Mauer-Zimbelkraut	10-35 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidennelke	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	15-90 cm (52)	Samen	mehrfährig
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	5-20 cm (12)	Samen	mehrfährig
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium auranticum</i>	Orangerotes Habichtskraut	20-50 cm (35)	Samen	mehrfährig
<i>Hieracium murorum</i>	Wald-Habichtskraut	20-60 cm (40)	Samen	mehrfährig
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	30 - 60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	20-70 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	20-75 cm (47)	Samen	mehrfährig
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee	5-40 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Muscari neglectum</i>	Traubenhyazinthe	15-30 cm (22)	Samen	mehrfährig
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Futter-Esparsette	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	10-45 cm (27,5)	Samen	mehrfährig
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	10-100 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella grandiflora</i>	Große Braunelle	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	5-30 cm (17)	Samen	mehrfährig
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	10-30 cm (20)	Samen	mehrfährig
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen Salbei	30-60 cm (45)	Samen	mehrfährig
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	15-40 cm (27)	Samen	mehrfährig
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	30-80 cm (55)	Samen	mehrfährig
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne	30-80 cm (55)	Samen oder Sprossen	mehrfährig
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander	30-50 cm (40)	Samen	mehrfährig

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



WA =Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH maximal zulässige Traufhöhe in m
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahme

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorschriften nach § 74 LBO

- SD Satteldach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
Dachneigung	Bauweise

max. Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Stadt Kehl

Ortsteil Auenheim



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gärtnerstraße"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	20.07.2016
Frühzeitige Beteiligung	25.07.2016 - 19.08.2016
Offenlage (Öffentlichkeit)	03.04.2017 - 02.05.2017
Satzungsbeschluss	24.07.2017
In Kraft getreten	29.07.2017

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kehl übereinstimmen.

Kehl, den 24.07.2017

gez.

Oberbürgermeister
Toni Vetrano

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft getreten.

Kehl, den 29.07.2017

Die Planunterlage nach dem Stand vom 31.08.2015 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990.

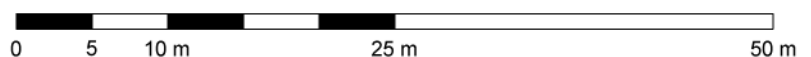
Grundlage: ALKIS, Stand 09.02.2015
©Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)

Plandaten

M. 1 / 500

Im Planformat (siehe unten)

Plandatum: 04.07.2017
Projekt-Nr: S-16-080
Bearbeiter: Schill
Planformat: 30 x 58 cm



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de