

Inhaltsverzeichnis

I	Notwendigkeit der Planaufstellung	2
II	Geltungsbereich und Bestand	2
III	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
III.1	Regionalplanung	2
III.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
III.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
III.4	Grundwasserstände	3
III.5	Hochwasserschutz	4
III.6	Bodenschutz/Altlasten	5
III.7	Kampfmittel	5
III.8	Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale	5
III.9	Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten	6
IV	Planungsziele	6
V	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
V.1	Art der baulichen Nutzung	6
V.2	Maß der baulichen Nutzung	7
V.3	Bauweise	7
V.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
V.5	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)	8
V.6	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	8
V.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
V.8	Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
V.9	Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	8
V.10	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	8
V.11	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	9
V.12	Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 18 WHG)	9
V.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
V.14	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
V.15	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	11
V.16	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)	11
V.17	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	13
VI	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	13
VI.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	13
VI.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Stellplätze und Zufahrten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	13
VI.3	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	13
VI.4	Niederspannungsfreileitungen	14
VI.5	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	14
VII	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	14

I Notwendigkeit der Planaufstellung

In der Ortschaft Kehl-Zierolshofen soll der Bebauungsplan „Am Rinnbach“ aufgestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig. Das geplante Wohngebiet liegt am südlichen Ortsrand von Zierolshofen nordöstlich des Friedhofs und wird begrenzt von der Kreisstraße K 5318 im Süden, der Fleckenhofenstraße im Westen, des Rinnbachs im Osten mit anschließender dörflicher Mischbebauung entlang der Griesenstraße und von einer Grünlandfläche im Norden mit anschließender Wohnbebauung.

In Zierolshofen stehen derzeit keine öffentlichen Bauplätze mehr zur Verfügung. Zur Deckung des angemeldeten Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist es erforderlich, Wohnbauflächen am Ortsrand von Zierolshofen neu auszuweisen. Dies geschieht durch Aktivierung des Bebauungsplangebiets "Am Rinnbach".

II Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Rinnbach" ist etwa 4.216 m² (ca. 0,4 ha) groß. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Die Fläche ist erschlossen durch die Kreisstraße K 5318 im Süden und die Fleckenhofenstraße im Westen. Durch die Bebauung dieses Bereichs wird der Siedlungskörper Zierolshofens im Süden geschlossen und der Ortsrand somit arrondiert. Insgesamt ist die Fläche für eine bauliche Nutzung gut geeignet.

III Vorhandene Planungen und Untersuchungen

Die vorhandenen Planungen bzw. Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierung auf den nachfolgenden Planungsebenen.

III.1 Regionalplanung

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass in grenznahen Orten die Verflechtungen zum Elsass zu berücksichtigen sind. Für Kehl bedeutet das, dass die Stadt in Zukunft weitere zentrale Funktionen wahrnehmen und ausbauen kann, die sich aus ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Europastadt Straßburg ableiten. Über die Regionsgrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturbedingte Verflechtungen.

Das Plangebiet ist im derzeit geltenden Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein von 2019 als unbeplante Fläche dargestellt. Demnach ist eine Bebauung des Plangebiets dem Regionalplan nach möglich.

Gemäß den Prinzipien des Regionalplans Südlicher Oberrhein zur zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung unter 2.4.0.4 (3) G sollen neue Siedlungsflächen im Anschluss an bereits bebaute Gebiete ausgewiesen werden und mit diesen einen kompakten Siedlungskörper bilden. Dies ist im Falle des aufzustellenden Bebauungsplans der Fall, da das zu bebauende Gebiet eine Arrondierung des Ortsrandes von Zierolshofen darstellt. Um den Forderungen des Regionalplans zu entsprechen, soll eine maßvolle Bebauung mit Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen entstehen. Unter diesen Gesichtspunkten ist eine Bebauung des Plangebiets "Am Rinnbach" gerechtfertigt.

III.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 Az. 21-2511.1-5 genehmigt worden. Mit der

öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.216 m². Die Fläche wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Rinnbach" in Kehl-Zierolshofen ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als geplante gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stimmen somit nicht mit den Festsetzungen des Plangebiets überein.

Der Bebauungsplan widerspricht jedoch nicht den Grundzügen des Flächennutzungsplans und kann aus diesem aufgrund dessen geringerer Detailschärfe gem. § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB als entwickelt angesehen werden. Zudem umfasst der Bebauungsplan eine verhältnismäßig kleine Fläche und in der Umgebung des Gebietes sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Demnach ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Eine Abstimmung diesbezüglich mit dem Regierungspräsidium ist erfolgt.

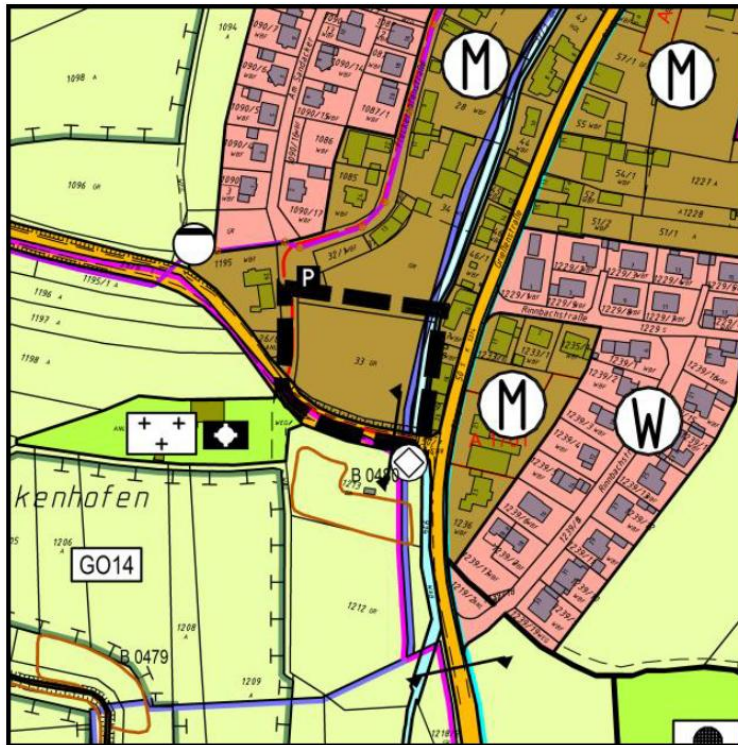


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

III.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

III.4 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Rinnbach“ in Kehl-Zierolshofen liegt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 0147/113-9 (Zierolshofen) und 0238/113-4 (Ziegelhof B36). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet

wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbanken des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ab 1993 ermittelt.

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

Grundwasser messstelle	niedrigster Grundwasserstand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]
0147/113-9 Zierolshofen	133,41 (am 05.09.2016)	134,28	135,20 (am 20.03.1995)
0238/113-4 Ziegelhof B36	132,15 (am 18.07.2005)	133,08	134,07 (am 15.11.1999)
Plangebiet	ca. 133,02 (gemittelt)	ca. 133,91 (gemittelt)	ca. 134,85 (gemittelt)

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.

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt zwischen ca. 135,52 m ü. NN. an der Fleckenhofenstraße und ca. 135,63 m ü. NN. an der Kreisstraße K5318. Das Plangebiet selbst liegt derzeit bis ca. 50 cm niedriger als das Straßenniveau. Es ist vorgesehen, das Plangebiet auf Niveau der Fleckenhofenstraße aufzuschütten. Die Straßenhöhe des Plangebiets muss mind. bei 135,60 m ü. NN. liegen, damit im Freispiegelgefälle entwässert werden kann.



Abb. 2: Lageplan Grundwassermessstellen

III.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten der LUBW bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Eine Kennzeichnung des Plangebiets gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 6a BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet bei HQextrem-Hochwasserereignissen ist daher erforderlich und erfolgt in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen unter III.1. Der Wasserspiegel bei einem HQextrem-Ereignis liegt bei etwa 135,8 m ü. NN.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Je nach Anlagentyp sind bauliche und sonstige Maßnahmen gegen das Austreten wassergefährdender Stoffe vorzusehen. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neue Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

III.6 Bodenschutz/Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden ist.

Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

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.

III.7 Kampfmittel

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

Die Luftbildauswertung des KMBD mit Schreiben vom 19.01.2024 und dem Aktenzeichen OG-5131 hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nachzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Die Mitteilung kann nicht als Garantie für Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

III.8 Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Rinnbach" in Kehl-Zierolshofen sind nachzeitigem 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 Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege in 73712 Esslingen, Postfach 200 252 mit Dienstsitz in 79102 Freiburg, Sternwaldstr. 14 (per Post, per Fax: 0761/208-3544 oder per E-Mail: poststelle@rps.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.9 Artenschutz, 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 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar zulässig.

IV Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen. Die Entwicklung des Gebiets soll so erfolgen und die Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließung und gestalterische Festsetzungen so gefasst werden, dass sich die hinzukommende Bebauung in die umgebende Bestandsbebauung gut integriert. Des Weiteren soll das Plangebiet den aktuellen Anforderungen für die Schaffung von benötigtem insbesondere günstigem Wohnraum bei gleichzeitiger Erfüllung von ökologischen Anforderungen gerecht werden. Mit dem Bebauungsplan "Am Rinnbach" in Kehl-Zierolshofen werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines attraktiven und ruhigen Wohnquartiers mit maßvoller Dichte durch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die Mischung von Gebäudetypologien (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser),
- Flächen- und kostensparende innere Erschließung des Quartiers
- Arrondierung des südlichen Ortsrands

V Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

V.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet „Am Rinnbach“ wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht zulässig sind.

Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Damit der vorhandene Gebietscharakter im Baugebiet nicht gestört wird bzw. zur Konfliktvermeidung, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

V.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dichte und Höhe der Bebauung. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Dadurch wird eine effiziente Ausnutzung der wenigen verfügbaren Wohnbauflächen und ein sparsamer und nachhaltiger Umgang mit Boden/Fläche im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB ermöglicht.

Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Grundstücke sollen einerseits ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden, um ein angenehmes Mikroklima zu bewirken sowie die Beeinträchtigung des Bodens, des Wasserhaushalts, von Tieren und Pflanzen durch die Bebauung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Firsthöhe (FH) bzw. der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gesteuert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ beträgt als Höchstgrenze 0,4. Eine GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse pro Gebäude ist einheitlich auf zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt und an die umliegende Bebauungsstruktur angepasst.

Höhe der baulichen Anlagen

Alle Dachneigungen bis 45° sind zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen wird daher in Abhängigkeit der Dachform angegeben.

Die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen mit Satteldach beträgt maximal 6,5 Meter und ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen mit Satteldach beträgt maximal 10,5 Meter und ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach (Dachneigung < 5°) bzw. Pultdach beträgt die Gebäudehöhe (GH) maximal 9,5 Meter. Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern inklusive der eventuellen Attikahöhe. Die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen mit Pultdach bzw. Flachdach beträgt maximal 6,5 Meter und ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut bei Pultdach bzw. bis zur Oberkante der umlaufenden Außenwand, inkl. Attika bei Flachdach.

V.3 Bauweise

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Für die festgesetzte abweichende Bauweise (WA 1) gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Gebäude bis höchstens 20 m Länge zulässig.

V.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der Abstand zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum wird einheitlich auf 3,00 Meter festgesetzt. Die durchgängigen Baufenster der überbaubaren Grundstücksflächen

erlauben einen Spielraum innerhalb der Grundstücke. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

- V.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- V.6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
Aus städtebaulichen Gründen wird die Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die festgelegten Baugrenzen eingeschränkt, da sie als bauliche Anlage auch in die Höhe wirken. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Seite geöffnet sind.
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- V.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird beschränkt, um die Besiedlung und das Verkehrsaufkommen v.a. entsprechend den bevölkerungsstrukturellen und verkehrlichen Gegebenheiten steuern zu können. Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets (WA 2) sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, während im übrigen Plangebiet (WA 1) maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind.
- V.8 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Mischflächen durch Planeinschrieb festgesetzt, um die Verkehrssicherheit und eine dem Wohngebiet entsprechende Wegegestaltung zu gewährleisten.
Das Parken ist innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen können für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- V.9 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.
- V.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser jedes bebauten Grundstückes wird auf dem Grundstück gefasst und über Schmutzwasserkanäle in das bestehende städtische Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet. Die Hausanschlussleitungen werden bis max. ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen. Die Herstellung grenznaher Hauskontrollschächte für Schmutzwasser wird gefordert.

Nach dem Bodengutachten ist eine Versickerung im Plangebiet möglich. Das auf Dachflächen und privaten Grundstücksflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu behandeln und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Versickerung (z. B. Mulde oder Mulden-Rigolen-System bzw. technisch gleichwertig) muss über eine 0,30 m belebte Bodenzone oder technisch gleichwertig erfolgen. Für den Betrieb dieser Versickerungsanlagen wird empfohlen, die anstehenden, bindigen Bodenschichten gegen ein sickerfähiges, natürliches Bodenmaterial auszutauschen (z. B. ein natürliches, rolliges Kies-Sand Gemisch mit Körnung 0/45 mm).

Von der Sohle der Versickerungsanlage ist ein Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) einzuhalten. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind auf ein 30-jährliches Regenereignis auszulegen. Die Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen des Arbeitsblatts DWA-A 138-1: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, des Merkblatts DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser und der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg erfüllen.

Auf den privaten Grundstücken können Zisternen zur Regenwasser-Sammlung vorgesehen werden. Der Überlauf der Zisterne muss über eine 0,30 m belebte Bodenzone oder technisch gleichwertig versickert werden, da kein Regenwasserkanal im Erschließungsgebiet vorhanden ist. Ein Überlauf der Zisterne ohne vorherige Reinigung über eine belebte Bodenzone oder technisch gleichwertig ist nicht zulässig.

Stellflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

V.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen und deren Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Um dem Schutz des Gewässers (Rinnbach) ausreichend Rechnung zu tragen, wird ein mind. 5 m breiter Gewässerrandstreifen als Öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

V.12 Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 18 WHG)

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante und ist mindestens 5 m breit. Um den Zugang und die Pflege des Gewässerrandstreifens durch die Stadt Kehl zu gewährleisten und bspw. Schadstoffeintrag und die Errichtung baulicher Anlagen durch Private zu vermeiden, wird der Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

V.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die insbesondere den Umweltgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zugutekommen.

Um einerseits Boden und Wasserhaushalt vor übermäßiger Versiegelung zu schützen und andererseits ein angenehmes Mikroklima im Plangebiet zu erhalten, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen / zu bepflanzen (s. a. V.11 Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Versiegelung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist somit mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen ausgeschlossen.

Carportzufahrten sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind im gesamten Plangebiet mit versickerungsgünstigen und dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) herzustellen.

Bei den Bauarbeiten ist generell darauf zu achten, dass der humose Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten getrennt gelagert werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist ein möglichst natürlicher Bodenaufbau sorgfältig wiederherzustellen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z. B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe zu verwenden. Hinsichtlich der Wirkung künstlichen Lichtes auf nachtaktive Insekten ist nachgewiesen, dass die Anlockwirkung von Lichtquellen mit hohen Anteilen im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich sehr viel größer ist als von Lampen, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampflampen).

Zur Schaffung von Lebensräumen und zum Schutz von Fledermäusen und Haussperlingen wird das Anbringen von Nistkästen an den Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Die Festsetzung der Nistkästen im Übergang zur freien Landschaft dient der ökologischen Aufwertung und der Einbindung des Baugebietes in die Natur, auch wenn diese nicht explizit im artenschutzrechtlichen Gutachten gefordert werden.

V.14 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Bebauungsplan trifft umfangreiche Pflanzfestsetzungen, die insbesondere den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, aber auch den Schutzgütern Klima, Luft und Landschaft zugutekommen. Durch die folgenden Festsetzungen sollen neue Habitatpotentiale geschaffen bzw. wegfallende Habitate ausgeglichen werden.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Laubbäumen, Gehölzen und Stauden gemäß der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist dabei so zu wählen, dass er mindestens dem Kronendurchmesser im ausgewachsenen Alter entspricht. Die Größe der Baumscheiben und die Freihaltung des Lichtraumprofils des Straßenraums sind mit der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl abzustimmen.

Um den bestehenden bzw. neuangelegten Baumbestand langfristig zu erhalten, sind die genannten Bäume zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan weitreichende Festsetzungen zur Begrünung von Gebäuden und Nebenanlagen, Carports etc. Carports und weitere Nebenanlagen sind mit extensiv begrünten Flachdächern mit einer vegetationsfähigen Substratschicht auszuführen. Mit Ausnahme der grenzständigen Seiten sind Carports und weitere Nebenanlagen mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit Hilfe eines Spaliers mit Pflanzen der beiliegenden Pflanzliste zu beranken.

Anlagen für dauerhafte Abfallsammelplätze sowie Anlagen für bewegliche Abfallbehälter (nicht Abfallbereitstellungsplätze für die temporäre Bereitstellung von Abfällen zur Abholung durch den Entsorgungsdienst entlang der Erschließungsstraße) sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind dabei nur zulässig, wenn eine Hecke vorgepflanzt oder der Zaun intensiv berankt wird. Überdachungen sind extensiv zu begrünen. Die zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Durch begrünte Dächer kann einerseits Regenwasser gespeichert und andererseits auch das Mikroklima verbessert werden. Daher wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung von 0-15° zu mindestens 70% mit einer vegetationsfähigen Substratschicht zu begrünen sind. Um die Erzeugung von erneuerbarer Solarenergie nicht in einen Konflikt mit der Dachbegrünung treten zu lassen, werden gesonderte Festsetzungen getroffen, die sowohl die Anlegung eines Gründachs, als auch einer Solaranlage erlauben. Im Detail werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Modulfläche darf maximal 25% der zu begrünenden Fläche betragen.
- Die Solarmodulreihen haben eine maximale Tiefe (senkrechte Projektion der Modulbreite) von 1 m.
- Der Neigungswinkel der Module beträgt mindestens 15° und höchstens 30°.

- Substrat und Begrünung werden vollflächig unter den Solarmodulen aufgebracht. In der Regel wird dies durch Montagewannen erreicht, bei denen das Substrat gleichzeitig durch sein Gewicht der Fixierung dient.
- Der minimale Abstand der Modulunterkante über dem Substrat beträgt 35 cm. Die für eine Dachbegrünung zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste für Dachflächen im Anhang zu entnehmen. Organische Bestandteile des verwendeten Substrats dürfen 20% Gewichtsanteil nicht überschreiten. Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Düngung wird ausgeschlossen.

Um günstige Bedingungen für heimische Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet zu schaffen, sind die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) und die Arten für Dach- und Fassadenbegrünungen der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten für öffentliche und private Grünflächen sowie für begrünte Dach- und Fassadenflächen. Gebietsheimische Sorten, die nicht in der Liste aufgeführt sind, können nach Rücksprache mit der Abteilung Stadtplanung/Umwelt der Stadt Kehl ebenfalls verwendet werden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen nach den FLL-Richtlinien entsprechen. Über die in der Pflanzliste genannten Arten hinaus ist auf öffentlichen und privaten Flächen eine Beimischung weiterer Arten (nicht-gebietsheimisch, jedoch standortgerecht) auf 20% der Fläche zulässig. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen. Gräser und krautige Pflanzen sind vom Pflanzgebot (Pflanzlisten) ausgenommen. Durch die Anpflanzung von heimischen Arten sollen entsprechende Habitate geschaffen und so ein wichtiger Beitrag zum Artenschutz geleistet werden. Exotische Bäume und Sträucher wie Thuja, Forsythien und Zierkirschen bieten den an heimische Gehölze angepassten Insekten und Vogelarten keine geeigneten Lebensräume. Durch die Festsetzung der Qualität der Pflanzen soll eine Mindestqualität gewährleistet werden.

Die Anpflanzungen haben generell gemäß § 178 BauGB spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, um nach Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten möglichst schnell eine Bepflanzung/Eingrünung zu bewirken.

V.15 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Um die erhaltenswerten Bäume, die sich mit der Planung vereinbaren lassen zu schützen, werden diese im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichnet. Bei Abgang sind diese Bäume durch gleichwertige Arten aus der Pflanzliste im Anhang an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

V.16 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)

Damit die einzelnen Eingriffe in die im Plangebiet vorkommenden Habitate und Biotope den jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden können, erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sowie Boden werden den einzelnen Grundstücken entsprechend ihrem prozentualen Flächenanteil an der Gesamtfläche des Geltungsbereiches zugeordnet. Hierfür sind folgende Flächenanteile zugrunde zu legen.

Größe des Geltungsbereichs	4.216 m ²
Nettobauland	3.333 m ²
davon voraussichtlich versiegelte Flächen GRZ 0,4*	2.000 m ²
+ Straßenverkehrsfläche	452 m ²
+ öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	431 m ²

* Annahme, dass die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50 % in Anspruch genommen wird.

Tabelle 1: Flächenanteile (gesamt/überbaubar)

Flächenanteil von Bau- und Erschließungsflächen (innerhalb der Eingriffsfläche)					
	Flächenanteile (an Gesamtfläche des Geltungsbereichs)		Versiegelungs- grad	Überbaubare Flächenanteile	
	Absolut (m ²)	Prozentual (%)		Absolut (m ²)	Prozentual (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.333	79,06	0,6	1.999,8	81,56
Verkehrsflächen	452	10,72	1	452	18,44
Öffentliche Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	431	10,22	0	0	0
Summe	4.216	100		2.451,8	100

Die obigen Angaben sind für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen anzuwenden und auf die einzelnen Grundstücke entsprechend ihrem prozentualen Flächenanteil am gesamten Geltungsbereich umzulegen. Die Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Erschließung und Bebauung aller Grundstücke gleichermaßen zwingend erforderlich, daher erfolgt keine detaillierte Zuordnung.

Die folgende Tabelle gibt einen detaillierten Aufschluss über die Zuordnung von biotopbezogenen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen in Flächenanteilen und Ökopunkten:

Tabelle 2: Zuordnung von biotopbezogenen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffsmaßnahmen			Ausgleichsmaßnahmen	
Verkehrsfläche	452 m ² (11,94 %)	11.654,2 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Ökopunktekonto Stadt Kehl)	11.654,2 Ökopunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)	3.333 m ² (88,06 %)	85.951,8 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Ökopunktekonto Stadt Kehl)	85.951,8 Ökopunkte
Summe	3.785 m² (100 %)	97.606 Ökopunkte Defizit		97.606 Ökopunkte Ausgleich

Die folgende Tabelle gibt einen detaillierten Aufschluss über die Zuordnung von bodenbezogenen Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen:

Tabelle 3: Zuordnung von bodenbezogenen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffsmaßnahmen			Ausgleichs- maßnahmen	Fläche	Öko- punkte	Ausgleich in Prozent (%)
Versiegelung durch Verkehrsfläche	452 m ² (18,4 %)	3.616 Ökopunkte Defizit	Entsiegelung auf FSt. 548/3, Gemarkung Kehl (Rheinvorland)	118 m ²	944 Öko- punkte	26 %

			Kittersburger Wiesenwässerung (Ökopunkte)	-	2.672 Ökopunkte	74 %
Versiegelung durch maximal überbaubare Flächen des Allgemeinen Wohngebiets	2.000 m ² (81,6 %)	16.000 Ökopunkte Defizit	Kittersburger Wiesenwässerung (Ökopunkte)	-	16.000 Ökopunkte	100 % (der Versiegelung durch das WA)
Summe	2.452 m ² (100 %)	19.616 Ökopunkte Defizit	-	-	19.616 Ökopunkte Defizit	100 %

V.17 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Um einerseits ein städtebaulich stimmiges Erscheinungsbild bzgl. der Höhenlage der Gebäude zu schaffen und andererseits Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen zu treffen sowie das Bauen im Grundwasser auszuschließen, werden Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen getroffen.

VI Begründung der örtlichen Bauvorschriften

VI.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die im angrenzenden Bebauungsplan „Am Rinnbach“ festgesetzte geneigte Dachform mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° bzw. Minstdachneigung von 25° für Garagen und Carports wird entsprechend den zeitgemäßen Bauformen mit Pult- und Flachdach ergänzt. Dachform und Dachneigung sind im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 45° zulässig.

Flachdächer bis <5° Dachneigung bei Hauptgebäuden, untergeordneten und verbindenden Bauteilen, sowie Garagen und Carports sind aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen. Es ist eine mind. 15 cm Substratschicht auszuführen. Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Heimische Arten sind zu bevorzugen.

Die Qualität des Regenwasserabflusses wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckung und Dachinstallation sind daher nicht zulässig.

VI.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Stellplätze und Zufahrten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bodenversiegelungen durch Stellplätze und Garageneinfahrten sind aus ökologischen Gründen zu minimieren und wasserdurchlässig zu gestalten. Wasserdurchlässige Befestigungen sind z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster, Splittfugenpflaster.

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

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern und Gabionen sind unzulässig. Zäune dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur dann errichtet werden, wenn diese berankt oder eine Hecke vorgepflanzt wird. Für die Einfriedungen sind Sockelmauern von max. + 0,1 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf max. 1,5 m Höhe beschränkt. Ein zum Straßenraum offenes Erscheinungsbild kann somit gewährleistet

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

VI.4 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO aufgenommen, sodass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

VI.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen richtet sich nach der Kfz-Stellplatzsatzung und der Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Kehl, die am 31.10.2024 in Kraft getreten sind. Nach der Kfz-Stellplatzsatzung befindet sich Zierolshofen in Zone 3, d.h. für Wohnungen mit einer Größe von mehr als 65 m² ist mehr als 1 Kfz-Stellplatz herzustellen.

Das Angebot des ÖPNV ist im Vergleich mit der Kernstadt geringer, eine Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr ist nicht vorhanden. Über die Haltestelle „Zierolshofen Alte Schule“ der Regionalbuslinie K 5 – (Kehl Rathaus – Zierolshofen Alte Schule) ist das Plangebiet zwar an den ÖPNV angeschlossen. Nach dem aktuellen Fahrplan ist die Frequenz dieser Bushaltestelle jedoch nicht ausreichend, um für alle Bevölkerungsschichten ein gleichmäßiges ÖPNV-Angebot zu gewährleisten.

Durch parkende Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße kann im Plangebiet die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet sein. Eine ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen soll gewährleistet werden. Aus den genannten Gründen soll das Abstellen der Kraftfahrzeuge auf privatem Grund erfolgen.

VII Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Zierolshofen. Die geplante Wohnstraße zur Erschließung des Plangebiets wird an die Kreisstraße K 5318 und die Fleckenhofenstraße angeschlossen, mit Einfahrt an der Kreisstraße K 5318 und Ausfahrt in die Fleckenhofenstraße. Sie wird mit einer Gesamtbreite von 5,50 Metern weitergeführt und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Das Bebauungsplangebiet kann grundsätzlich an das örtliche Strom-, Erdgas-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen werden.