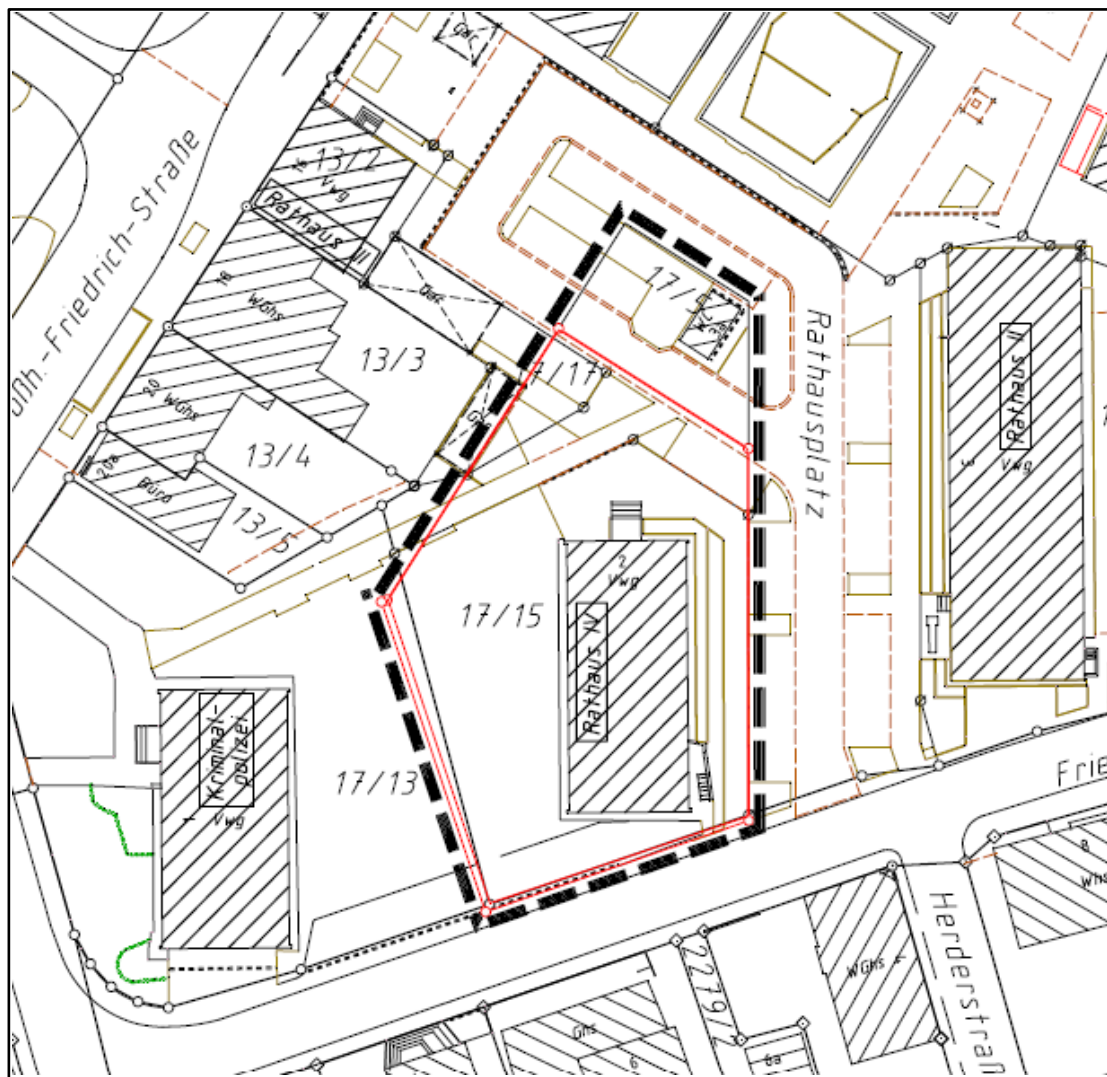


Bebauungsplan "Verwaltungszentrum" in Kehl

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

I	Notwendigkeit der Planaufstellung	2
II	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
II.1	Regionalplanung	2
II.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
II.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
II.4	Hochwasserschutz	3
II.5	Altlasten	4
II.6	Kampfmittel	4
II.7	Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale	4
II.8	Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten	5
III	Planungsziele	5
IV	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	5
IV.1	Art der baulichen Nutzung	5
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	6
IV.3	Bauweise	6
IV.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
IV.5	Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	6
IV.6	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB)	6
IV.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
IV.8	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	7
IV.9	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7
IV.10	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	8
V	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	8
V.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	8
V.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Stellplätze und Zufahrten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	8
V.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	9
V.4	Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen (VwV Stellplätze)	9

Abbildungen

Abb. 1	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl	3
--------	--	---

I Erfordernis der Planaufstellung

In Kehl-Stadt soll der Bebauungsplan "Verwaltungszentrum" aufgestellt werden.

Zielsetzung der Planaufstellung ist es, die Verwaltungseinheiten der Stadtverwaltung Kehl am Standort Rathausplatz durch den Neubau eines Verwaltungszentrums zu bündeln und die räumlich verteilten Außenstellen der Stadtverwaltung aufzulösen. Dadurch soll das Serviceangebot für die Bürgerschaft verbessert und adäquate Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden geschaffen werden.

Der somit geplante Verwaltungsneubau geht in seiner Grundfläche und Geschossigkeit über das Maß der umgebenden Bebauung hinaus, so dass eine Einfügung in die Umgebungsbebauung nicht gegeben wäre. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.850 qm. Die Fläche ist größtenteils bereits bebaut. Das Gebäude wird von den Technischen Diensten der Stadt Kehl genutzt.

II Vorhandene Planungen und Untersuchungen

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

II.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 bereits als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet dargestellt.

II.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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Verwaltungszentrum" in Kehl-Stadt ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche

Verwaltungen) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

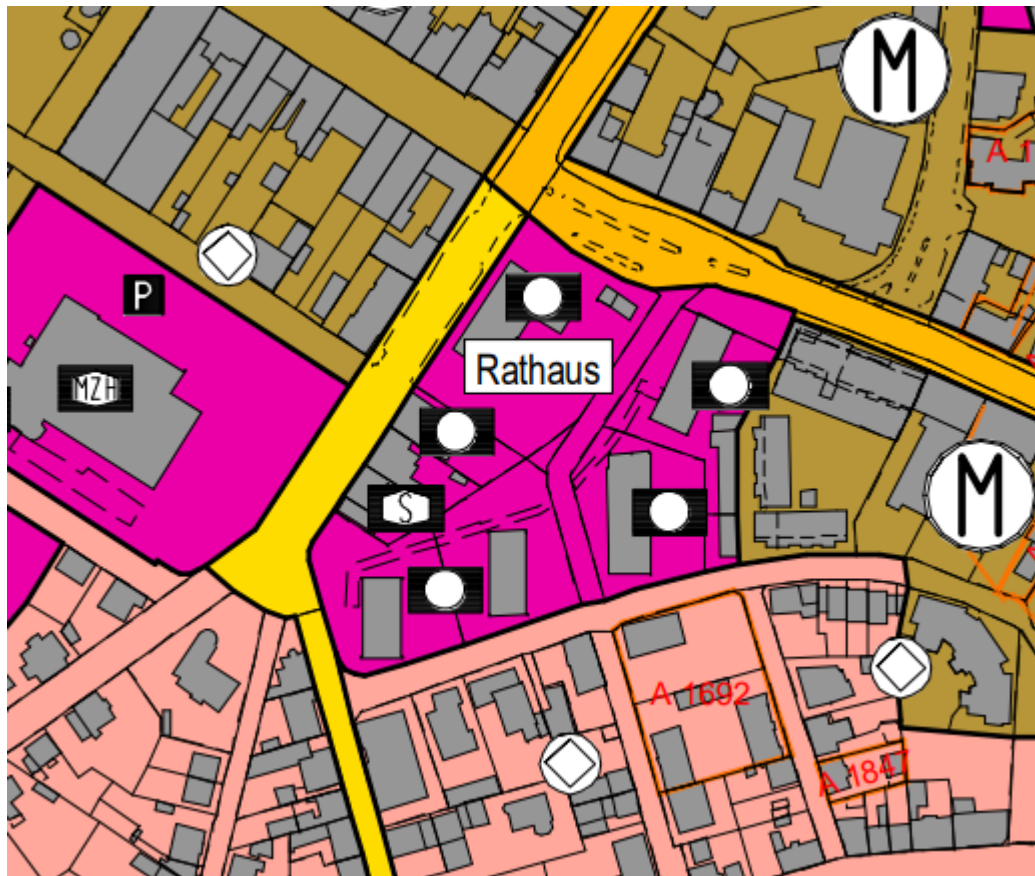


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl

II.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

II.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet kann nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet werden. Eine Kennzeichnung des Plangebiets gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 6a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist daher erforderlich und erfolgt in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen. Der Wasserspiegel kann im Falle eines HQ_{extrem}-Ereignisses bei etwa 138,8 m ü. NN liegen und die Überflutungstiefe somit bis zu 0,5m erreichen. Ein HQ_{extrem} findet statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren statt und umfasst verschiedene Szenarien wie Brückenverklauungen oder den Ausfall der Hochwasserschutzanlagen.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, für nach §34 BauGB zu beurteilenden Gebieten, der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

II.5 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 Plangebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / keine Altlastverdachtsflächen 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 Wasserversorgung und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

II.6 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch die IABG mbH durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb der 50 m-Pufferflächen umliegender Gebäudezerstörungen liegt. Daher sind im Zuge des Bauvorhabens bzw. bei dort ausgeführten Aufschlüssen oder Bodeneingriffen aus kampfmitteltechnischer Sicht weitere Maßnahmen erforderlich.

Für die Überprüfung auf Kampfmittel durch eine Fachfirma für Kampfmittelräumung (§ 7 SprengG) wird die folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Sondierung bzw. Freimessung der Verdachtsobjekte (im Vorgriff zu den Baumaßnahmen aller Voraussicht nach auf den unbebauten Freiflächen möglich) mit einem geeigneten Differenzmagnetometer; falls notwendig, Aufgrabung der Verdachtsobjekte und Bergung der Kampfmittel
- oder kampfmitteltechnische Aushubüberwachung („baubegleitende Baggeraufsicht“) für jeden Bauabschnitt (Abräumen der Oberfläche, Herstellen der Baugrube) und zusätzlich zur Sondierung der Baugrubenwände und -sohle aufgrund der Baustellen- und Verkehrssituation der bereichsweise vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Störeinträge im Boden bzw. in Bodennähe (Leitplanken, Verkehrssicherung, Bauwerke bzw. Bauwerksreste, elektrische Leitungen, Gussleitungen, Metallobjekte, ständig passierender Pkw- und Lkw-Verkehr, etc.)
- Dokumentation der Flächenüberprüfung (Freigabe aus kampfmitteltechnischer Sicht) in den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Plänen.

II.7 Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich folgenden Kulturdenkmals (§ 2 DSchG): Römische Siedlung, neuzeitliche Festung und Westwall. (Listen-Nr. 1, ADAB-Id. 99593070). In der Umgebung des Plangebietes sind drei unter Denkmalschutz stehende Gebäude bekannt. Diese sind in den Hinweisen zu den Textfestsetzungen aufgeführt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte 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.

II.8 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 Pflegeschnitte 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.

III Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Verwaltungszentrums in Kehl geschaffen.

Ziel ist, am Rathausplatz ein modernes Verwaltungszentrum für 174 Beschäftigte zu errichten, um die bisher auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet verteilten Dienststellen an einem zentralen Standort effizient und bürgerfreundlich zusammenzuführen. So soll das Serviceangebot für die Bürgerschaft verbessert und gleichzeitig adäquate Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung geschaffen werden. Durch das Zusammenführen von Dienststellen werden Kapazitäten für interne Abläufe und Digitalisierung gebündelt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute ÖPNV-Anbindung aus. Das trägt zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs, Vermeidung von Parksuchverkehr und zu einem geringeren Bedarf an Mitarbeiter- und Besucherparkplätzen bei.

IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der im zeichnerischen Teil dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1850m². Der Umgriff wurde gewählt, um den geplanten Entwurf des Verwaltungsneubaus realisieren zu können und zudem einen großkronigen, ökologisch wertvollen Bestandsbaum zum Erhalt festzusetzen.

IV.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer öffentlichen Zweckbindung dienen. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans, einen Standort für ein neues Verwaltungszentrum der Stadt Kehl zu entwickeln. Zulässig sind Nutzungen, die dem Zweck des Neubaus dienen, d.h. Verwaltungsgebäude einschließlich Seminar- und Versammlungsräume, sowie zugehörige Stellplätze und Zufahrten. Es werden außerdem die zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden, angrenzenden Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ dargestellt.

IV.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Zulässigen Grundfläche (GR) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gesteuert.

IV.3 Bauweise

Die offene Bauweise der umgebenden Bebauungsstruktur wird fortgeführt. Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

IV.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das gesamte Baufenster. Der Baukörper ist somit innerhalb der Gemeinbedarfsfläche frei platzierbar.

IV.5 Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Nach dem Bodengutachten sind die Versickerungsmöglichkeiten über die oberflächennahen Böden als ungünstig einzustufen.

Niederschlagswasser soll dementsprechend in möglichst hohem Umfang zurückgehalten und zeitverzögert an das Trennwassersystem abgegeben werden, so dass nach Möglichkeit auch eine teilweise Verdunstung stattfinden kann. Begrünte Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm dienen als Regenwasserrückhalt.

Nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

IV.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommt es zu einer Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen (potentielle Tagesverstecke).

Zum Schutz dieser Arten sind **Vermeidungsmaßnahmen** sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. **CEF-Maßnahmen** umzusetzen, um den entsprechenden Arten einen neuen Lebensraum bieten zu können.

Um Schädigungen der Arten im Planbereich zu verhindern sind als Vermeidungsmaßnahmen zeitliche Beschränkungen für die Rückbaumaßnahmen (Abbruch des TDK-Gebäudes) sowie für die Gehölzentfernung einzuhalten. Zur Vermeidung von Lichtimmissionen ist eine Beschränkung der nächtlichen Beleuchtung festgesetzt.

Als **CEF-Maßnahme** sind als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Nistplätzen von Brutvögeln drei Brutvogelkästen an den umliegenden Gebäuden anzubringen und langfristig zu unterhalten. Folgende Nisthilfen werden vorgeschlagen: 3 x Nisthöhle für Haussperlinge (z.B. Schwelger Sperling-Fassadenquartier 1SP)

IV.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §21 NatSchG)

Gemäß §21 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden und bei der Aufstellung solcher Anlagen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung zu prüfen sowie die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Es außerdem ist im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind dementsprechend insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik 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. Fledermäuse und bestimmte Eulenarten nutzen die durch eine Lichtquelle angelockten und leicht zu erbeutenden Insekten. Vom Licht angelockte Insekten verstecken sich für den Tag nicht artgerecht und werden so leichter eine Beute für Vögel.

Zur zusätzlichen Minderung von Lichtverschmutzung soll auch eine Streuung und Abstrahlung des Lichts jenseits der erforderlichen Bereiche weitestgehend reduziert werden.

IV.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ fest. Um im Sinne des Lärmschutzes die Schutzbedürftigkeit des Plangebietes im Bebauungsplan eindeutig festzusetzen, wird für die Gemeinbedarfsfläche ein Schutzanspruch berücksichtigt, der mit einem Mischgebiet vergleichbar ist. Die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nach TA Lärm betragen 45 dB(A) nachts und 60 dB(A) tagsüber. Dies entspricht in etwa dem derzeitigen Gebietscharakter.

IV.9 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzte Dachbegrünung trägt u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität durch Schadstoffbindung sowie der Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen bei, und dient der Regenwasserspeicherung.

Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält klimaangepasste und standortgerechte Arten für

öffentliche und private Grünflächen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

Die Anpflanzungen sollen spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode erfolgen.

IV.10 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichnete großkronige, ökologisch wertvollen Bestandsbaum ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum an einem zukunftsfähigen Standort auf dem Rathausplatz durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

Die Bedeutung von Stadtbäumen und insbesondere von großkronigen Bäumen mit Schattenwirkung wird zunehmend erkannt in ihrer Funktion, Hitze zu mindern, die Biodiversität fördern und das Stadtbild begrünen. Die Baumkronenbedeckung ist ein effizienter Beitrag zur Hitzeminderung, weshalb auch die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (WVO) einen starken Schwerpunkt auf Bäumen und Baumkronen legt und den Mitgliedsstaaten u.a. mit Artikel 8.1 vorgibt sicherzustellen, dass bis zum 31. Dezember 2030 die Gesamtfläche der städtischen Grünflächen und der städtischen Baumkronen in städtischen Ökosystemgebieten keinen Nettoverlust erleidet.

Auch das Konzept zur Klimawandelanpassung in Kehl greift diesen Ansatz auf. Gemäß dem Leitbild der Stadt- und Freiflächenplanung zur „Erhöhung der Lebensqualität und Resilienz gegenüber dem Klimawandel in bestehenden und zukünftigen Siedlungs- und Landschaftsräumen.“, soll die Hitze im Stadtgebiet reguliert und dazu ‚grüne‘ Ressourcen genutzt werden (Strategiepunkt III). Als Maßnahme werden dafür großkronige Bäume mit Schattenwirkung an Straßen und Plätzen empfohlen. Mit der hier erfolgten Festsetzung des Bestandbaums soll zumindest ein Nettoverlust verhindert werden.

V Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

Die Dachform ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Es sind Flachdächer zulässig. Flachdächer erlauben eine optimale Ausnutzung der Dachfläche für die Gewinnung von Solarenergie, lassen sich als zusätzliche Außenanlage nutzen und eignen sich zur Begrünung, was aus ökologischen und mikroklimatischen Gründen angestrebt wird. Die Begrünung des Flachdachs wird bereits mit Textfestsetzung I.9 vorgegeben. Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Empfehlungen können der Pflanzliste für Dachflächen im Anhang entnommen werden.

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.

V.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Fassaden (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Kehl an. Die hier gefassten örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung orientieren sich an den Vorgaben der Gestaltungssatzung. Obgleich sich der geplante Verwaltungsneubau bereits außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung befindet, sollen an diesen repräsentativen städtischen Bau vergleichbare

Mindestkriterien wie an den übrigen Innenstadtbereich gestellt werden. Auch aus Gründen des Vogelschutzes sind spiegelnde Außenfenster und Fassaden unzulässig.

V.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. §9 Abs. 1 LBO)

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art und Qualität der Bepflanzung festgesetzt.

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

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen, um die entsprechende Qualität tatsächlich gewährleisten zu können. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Klimaangepasste und standortgerechte Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Exotische Bäume und Sträucher wie Thuja, Forsythien und Zierkirschen bieten den heimischen Gehölze angepassten Insekten und Vogelarten keine geeigneten Lebensräume.

Zur weiteren Gestaltung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke wird auf ein best., höherrangiges Gesetz verwiesen. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

V.4 Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen (VwV Stellplätze)

Stellplätze sind entsprechend der VwV nachzuweisen. Eine Ablösung ist nicht vorgesehen.