

Kehl - AUENHEIM Bebauungsplan „SAUKOPF“, 1. Änderung,

Textfestsetzungen

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO

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

Geschossflächenzahl (GFZ) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen Die Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen von OK Straßenmitte) beträgt:

- bei 1-geschossiger Bauweise: TH max. 5,0 m
- bei 2-geschossiger Bauweise: TH max. 7,0 m

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die besondere Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist einseitiger Grenz- bau gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen fest- gesetzt.

5. Gebäudestellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Planeinschrieb anzuord- nen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 (WE) festgesetzt.

7. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

9. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze können auch zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze errichtet werden.

Zur Befestigung der Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

10. Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.

11. Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche zwischen Parkplatz und nördlicher Wohnbebauung ist als Wiese anzulegen. Die Wiese kann, zeitlich begrenzt, an besucherstarken Tagen den Schwimmbadbesuchern als PKW-Stellfläche zur Verfügung gestellt werden.

Der Bedarfsparkplatz ist mit einer Schranke abzusperren. Durch administrative Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass bei Belegung des Bedarfsparkplatzes die Schranke geschlossen wird. Versiegelungen sind unzulässig.

12. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Vorhandene Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Entlang des Bedarfsstellplatzes ist als Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung eine mind. 5,0 m breite Hecke anzupflanzen. Es sind ausschließlich standorttypische Arten zu verwenden.

13. Passiver Schallschutz zur Gewährleistung der Innenschallpegel nach VDI 2719 nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Bei den Dachausbauten sind Schallschutzfenster vorzusehen, so dass die Schalldämmung der Fenster mind. 27 dB erreicht. Aufenthaltsräume in Dachgeschossen müssen so hergerichtet werden, dass sie zwangsbelüftet werden können.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Wohngebäude sind nur mit Sattel- und Walmdach zulässig. Die Dachneigung beträgt

- bei 1-geschossiger Bauweise (DN) 30° - 40° bzw. 30° - 45°

- bei 2-geschossiger Bauweise (DN) 20° - 35°



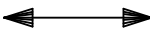
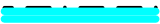




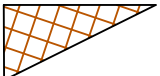
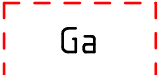

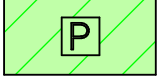
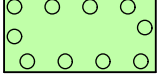


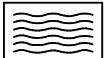
Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach zulässig.

III. Hinweise

Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc., sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Kehl - AUENHEIM
 Bebauungsplan SAUKOPF 1.Änderung

Zeichnerische Festsetzungen
 Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
	nur Einzelhäuser zulässig
b	besondere Bauweise
0,4	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
DN	Dachneigung
TH max	maximale Traufhöhe
max 2 WE	maximale Wohneinheiten
	Firstrichtung
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Öff. Verkehrsfläche: Straße
	Öff. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestehende öffentliche Parkfläche
	Sichtflächen
	Fläche für Stellplätze und Garagen
	öff. Grünfläche
	öff. Grünfläche: zeitlich begrenzte PKW-Stellplatzfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	private Grünfläche
	Sportplatz
	Freibad

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 28.03.1990
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 27.12.2000
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 04.04.2001
Öffentlich ausgelegen	vom 23.04.2001 bis 25.05.2001
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 25.07.2001
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 13.08.2001

Für die Stadt Kehl
 Der Oberbürgermeister (gez. Dr. Petry)

Ausgefertigt am 07.08.2001