

Bebauungsplan ERLÉNWÖRTH II in Kehl-Stadt

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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.

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 Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante des Firsts.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Planeinschrieb anzuordnen.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Garagen und Carports können auch senkrecht zu der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebenen Pfeilrichtung angeordnet werden.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

7. Nebenanlagen nach § 14 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.

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

Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtsseite geöffnet sind.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

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

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

Im Süden und Westen des Baugebietes sind auf den privaten Pflanzstreifen standortgerechte Gehölzhecken in einer Breite von mind. 2,5 m so zu pflanzen, dass eine geschlossene Eingrünung entsteht. In diesem Pflanzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum neu zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein mit Haftscheiben) oder mit Hilfe eines Spaliers zu beranken (z. B. Kletterrosen, Waldreben etc.).

Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

11. Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem Baugebiet „Erlenwörth II“ bei 134,84 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 136,14 m ü. NN.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO (siehe gesonderte Satzung)

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch das Flachdach erlaubt. Die zulässige Dachneigung (DN) beträgt 15° bis 45°.

2. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedungen Sockelmauern von max. +0,30 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 1,0 m Höhe beschränkt. (Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung).

III. Hinweise

1. Grundstücksauffüllung

Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, dass die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe aufzufüllen sind.

2. Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle/Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Es wird empfohlen, bei zukünftigen Baumaßnahmen in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereichen der Bohransatzpunkte eine gutachterliche Betreuung zu berücksichtigen.

3. Wassergefährdende Stoffe

Liegt der Grundwasserstand zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen, um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

4. Historische Funde





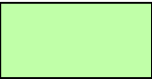



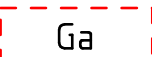




Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 20.12.2000
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 17.05.2001
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 30.01.2002
Öffentlich ausgelegen	vom 26.02.2002 bis 27.03.2002
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 24.07.2002
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 20.12.2002

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

Ausgefertigt am 23.09.2002

Kehl - Stadt Bebauungsplan ERLLENWÖRTH II Zeichnerische Festsetzungen

WA		Allgemeines Wohngebiet offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
GRZ 0,3		Grundflächenzahl 0,3
TH max		maximale Traufhöhe bezogen auf OK Straßenmitte
FH max		maximale Firsthöhe bezogen auf OK Straßenmitte
DN 15°-45°		Dachneigung
max 2 WE		maximal 2 Wohneinheiten zulässig
		öff. Verkehrsfläche: Straße
		öff. Verkehrsfläche: Rad- u. Fußweg
		öff. Verkehrsfläche: Parkfläche
		öff. Grünfläche
		Wasserfläche, Entwässerungsgraben genaue Lage siehe Ausbauplan
		privater Pflanzstreifen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
		Erhaltung von Einzelbäumen Anpflanzen von Bäumen, genaue Lage siehe Ausbauplan
		Flächen für Garagen
		Baugrenze
		Geltungsbereichsgrenze
		Hauptfirstrichtung
		Lage der Bohransatzpunkte