

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verb. mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind :

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind :

- Anlagen für Verwaltungen

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der speziell dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In WA 16 sind Garagen unzulässig.

4. Maßnahmen zur Regenwasserversickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Regenwasser von Garagen- und Carportdachflächen in den Bereichen WA 1 - WA 5 sowie WA 7 - WA 13 ist über die angrenzenden Rasenflächen in den anstehenden Boden zu versickern.

5. Maßnahmen zum Grundwasser- und Bodenschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Bauen im Grundwasser ist aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes grundsätzlich nicht zulässig.

Wenn jedoch 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.

Private Fahr-, Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen etc. sowie öffentliche Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauart (Oberflächen und Unterbau) auszuführen (z.B. [Fugen-] Pflaster, Platten, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Die Verwendung von (wasserundurchlässigem) Asphalt ist hier unzulässig, soweit zwingende Gründe (z.B. verbindliche Fachvorschriften) dem nicht entgegenstehen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Im Bereich von Garagen, Carports und Stellplätzen sind die diesen zugeordneten, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze zu realisieren.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dachformen mit Neigungen zwischen 10° und 50° zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergeben sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der Straße mittig vor dem Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der Straße mittig vor dem Gebäude bis zum höchsten Punkt des Daches.

III. Hinweise

1. Grundwasserstände und Geländehöhen

Die Geländehöhen im Geltungsbereich liegen etwa zwischen 137,3 und 138,3 m ü.NN.

Grundwasserstände: gemessen am Brunnen in der Wolfsgrobe, Technische Dienste Kehl

Historischer Höchststand (Mai 1999): 136,19 m ü.NN.

Mittleres Jahresmaximum (2001-2003): ca. 135,6 m ü.NN.

Mittlerer Grundwasserstand (2001-2003): ca. 134,9 m ü.NN.

2. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Altlasten vor.

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

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

Vor Bebauung von belasteten Flächen ist deren Gefährdungspotential zu untersuchen und, wenn notwendig, zu beseitigen.

3. Grünordnungsplan

Der zum Bebauungsplan von 1997 erarbeitete Grünordnungsplan gibt im Rahmen eines Gesamtkonzeptes Empfehlungen zur Freiflächengestaltung. Bei der B-Plan-Änderung wird an diesem Gesamtkonzept grundsätzlich festgehalten, auch wenn im Detail einige wenige der neuen Festsetzungen davon abweichen.

Kehl-Stadt, Bebauungsplan KREUZMATT, 1. Änderung

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 19.03.2003
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 17.07.2003
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 01.10.2003
Öffentlich ausgelegen	vom 14.10.2003 bis 17.11.2003
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 17.03.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung	am 31.03.2004

Für die Stadt Kehl	Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry	Ausgefertigt am 24.03.2004

Kehl-Stadt, Bebauungsplan KREUZMATT, 2. Änderung vereinfacht

Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 14.07.2004
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 20.10.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung	am 10.11.2004

Für die Stadt Kehl	Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry	Ausgefertigt am 21.10.2004

I. Planungsrechtlicher Teil

1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es sind nur Hausgruppen zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

3. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nach § 12 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu) oder mit Hilfe eines Spaliers (z. B. Waldreben) zu beranken.

Vorhandene Bäume auf Privatgrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs genießen Bestandsschutz, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

II. Bauordnungsrechtlicher Teil (siehe Satzung § 4)

Für Wohngebäude und Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

III. Hinweise

1. Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

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

Kehl-Stadt, Bebauungsplan KREUZMATT, 3. Änderung

Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 21.05.2007
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat	am 25.07.2007
Öffentlich ausgelegen	vom 20.08.2007 bis 21.09.2007
Erneuter Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat	am 20.02.2008
Öffentlich ausgelegen	vom 10.03.2008 bis 26.03.2008
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 06.05.2008
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung	am 20.05.2008




Für die Stadt Kehl
Die Bürgermeisterin gez. Groß-Königs

Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung
Ausgefertigt am 15.05.2008

Kehl-Stadt, Bebauungsplan KREUZMATT, 3. Änderung

Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
-  E nur Einzelhäuser zulässig
-  D nur Doppelhäuser zulässig
-  H nur Hausgruppen zulässig
- TH max Traufhöhe maximal in Meter über Oberkante Straße
- FH max Firsthöhe maximal in Meter über Oberkante Straße
- GH max Gebäudehöhe maximal in Meter über Oberkante Straße
- 0,4 Grundflächenzahl

