

Planungsrechtliche, textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. Abs. 2 nur

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. Abs. 3 nur

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Anlagen für Verwaltungen

2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Einschrieb als Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und als Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Eintrag als geschlossene oder offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil durch Planzeichen festgesetzt.

6. Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Im WA 2

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Im WA 3

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den straßenabgewandten Seiten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor der vorderen Baugrenze sind sie nur auf den im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6.3 Im WA 1

Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Gebäude begrenzt.

8. Auffüllungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Grundstücke sind zwischen vorderer Baugrenze und der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche auf das Straßenniveau aufzufüllen. Bezugspunkt: Fahrbahn mittig vor dem Grundstück.

(Bei noch in Planung befindlichen Straßen oder Wohnwegen ist die entsprechende Höhe bei der Tiefbauabteilung der Stadt zu erfragen).

9. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust eines dieser Bäume ist ein artgleicher Baum nachzupflanzen. Als Mindestqualitätsstufe wird gefordert: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 cm.

9.2 Die im zeichnerischen Teil durch Planzeichen festgesetzten Grünzüge sind ebenfalls zu erhalten. Bei ganzem oder teilweise Verlust sind auch hier artengleiche Bäume und Sträucher zu pflanzen; für Bäume gilt 9.1.

9.3 Auf den Grundstücken sind pro 100 m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche (verbindlich ist die festgesetzte GRZ) ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. für weitere Pflanzungen bestehen keine Bindungen.

10. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Regenwasserversickerung Gültig nur für WA 2 und WA 3

Das auf dem Grundstück von überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst im Sinne des ATV Arbeitsblattes A 138 in flächenhafter Form (Muldenversickerung über die 30 cm starke belebte Bodenschicht) zu versickern. Punktförmige Versickerungen (Sickerschächte) oder linienhafte Versickerungen (Rigolensystem) sind nicht zulässig.

Im Regelfall sind 15 % der überdachten Grundstücksfläche als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 15 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß mindestens 2,0 m betragen.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen zur Grundstücksentwässerung darzustellen. Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Überlauf über Rückstauenebene an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Grundsätzlich ist der Überlauf der Versickerungsmulde an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Speicherung (Zisterne) und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

Nähere Einzelheiten sind z.B. der Vorinformation des UVM Baden-Württemberg vom 16.01.96 Az.: 33-8951.13 "über die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" zu entnehmen, die auch bei den Stadtwerken Kehl und der Planungsabteilung der Stadt Kehl eingesehen werden können.

10.2 Versiegelungsverbot (gültig für alle Baugrundstücke)

Wege, Zufahrten, offene Stellplätze und andere nicht mit Grün gestaltete Freiflächen auf den Grundstücken müssen so ausgeführt werden, daß eine Regenwasserversickerung auf den Flächen möglich ist. Ausgenommen sind Terrassen unmittelbar an den Gebäuden.

11. Höhenlage der Gebäude

Hinweis : **Grundwasserstände**

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände vor :

Mittlerer Grundwasserstand (Zeitraum 1970-1990) 135,25 m ü.NN.

Mittleres Jahresmaximum des Grundwasserstandes (Zeitraum 1970-1990) 136,0 m ü.NN.

Maximaler historischer Grundwasserstand seit Beobachtungsbeginn Mai 1983, 137,60 m ü.NN

11.1 Die Höhenlage der Gebäude ist so auszurichten, daß Untergeschosse und Gründungen den mittleren Grundwasserstand (135,25 m ü.NN) nicht berühren.

Wird so gebaut, daß nach den obigen Werten zu erwarten ist, daß das Bauwerk ständig im Grundwasser steht, so ist der unterirdische Teil dicht und das Gesamtbauwerk auftriebssicher auszuführen.

11.2 Im Bereich des **WA 1**

ist die Höhenlage der Gebäude einheitlich festzulegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung -örtliche Bauvorschriften-

1. Dachform

1.1 Zulässig sind geneigte Dächer mit 20° bis 45° Dachneigung. Im WA 1 sind 15° bis 45° zulässig. Bei Sonderdachformen (z.B. Tonnendächern) sind im ganzen Plangebiet abweichende Dachneigungen zulässig.

1.2 Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch Flachdach zulässig.

1.3 Garagen und Carports sind nur mit geneigten Dachflächen zulässig mit Dachneigungen zwischen 15° und 30°. Ausnahme : Wenn Garage oder Carport unter dem abgeschleppten Dach des Wohngebäudes integriert werden. Im WA 1 sind 5° bis 30° zulässig.

1.4 Im Bereich des WA 1 ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Kehl - SUNDHEIM, Bebauungsplan NIEDEREICH, 5. Änderung
 Zeichnerische Festsetzungen nach §9 BauGB u. PLZO:

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,35	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	öff. Verkehrsfläche: verkehrsberuhigter Bereich
	öff. Verkehrsfläche: Rad- u. Fußweg
	öffentl. Parkplätze
	Vehrkkehrsgrün
	zu erhaltender Grünzug
	zu erhaltende Bäume
	Fläche für Garage / Carport / Stellplätze
	Baugrenze
× × ×	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Grenze des Geltungsbereichs
	Firstrichtung
Austellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 23.04.1997
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 17.09.1997
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 01.10.1997
Öffentlich ausgelegt	vom 23.10.1997 bis 24.11.1997
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 17.12.1997
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	am 08.09.1998
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 29.10.1998
Für die Stadt Kehl	Ausgefertigt am 26.01.1998
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry	