

Bebauungsplan „WEINBRENNERE“ in Kehl-Stadt, 1. Änderung

Textfestsetzungen

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten folgende Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind :

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

Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeinschrieb festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Hauptfirstrichtung (bei Pultdächern Richtung der obersten Dachabschlusslinie) der Hauptgebäude hat gemäß Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu erfolgen.

6. Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maximal sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Biotopschutz :

Die Vegetation im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Feldgehölz Bestand“ bezeichneten Fläche ist zu erhalten und einer Eigenentwicklung zu überlassen. Zulässig sind lediglich bestandserhaltende Pflegeeingriffe.

Zulässig ist ebenfalls die Schaffung eines in seinen Ausmaßen zu minimierenden Notüberlaufs der zum Baugebiet gehörenden Niederschlagsversickerungsanlage.

8.2 Grundwasserschutz :

Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

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

Die Höhenlage der Unterkante des Kellerfußbodens ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung eines Kellergeschosses zu verzichten.

8.3 Bodenschutz :

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

9. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Feldgehölz neu“ bezeichnete Fläche ist mit gebietsheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Koniferen (Nadelgehölze) sind ausgeschlossen.
(Artenauswahl und Pflanzplan erfolgen durch die Stadt Kehl.)

9.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen (mindestens 1 Baum pro angefangene 60 m² der gekennzeichneten Fläche). Koniferen (Nadelgehölze) sind ausgeschlossen.

(Private Grünfläche: Artenauswahl und Pflanzung erfolgt durch die Stadt Kehl in Abstimmung mit den zukünftigen Grundstückseignern)

9.3 Pro privatem Wohngrundstück mit mehr als 450 m² Größe ist mindestens 1 Baum der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen (Mindestabstand zu Leitungen und Kanälen 2,50 m oder entsprechende Schutzmaßnahmen). Koniferen (Nadelgehölze) sind ausgeschlossen.

Pflanzliste

Faulbaum (*Frangula alnus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
oder beliebiger hochstämmiger Obstbaum

9.4 Dachflächen von Nebengebäuden, untergeordneten und verbindenden Gebäudeteilen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 15° sind zu begrünen.

Nachrichtlich: Gleichzeitig werden in gesonderter Satzung festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Reihenhäuser beträgt 10° - 45°. Alle Reihenhäuser einer Reihenhausezeile haben die gleiche(n) Dachneigung(en) aufzuweisen.

Die zulässige Dachneigung für sonstige Hauptgebäude beträgt 35° - 45°

Die zulässige Dachneigung für Nebengebäude, Garagen und Carports beträgt 10° - 45°
Flachdächer sind nur für untergeordnete und verbindende Gebäudeteile zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Traufhöhe in WA 2 und WA 3 beträgt 5,50 m.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im WA 1 beträgt 11 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenmitte mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante des höchsten Dachpunktes.

3. Leitungen

Neue Leitungen für elektrische Energie, Kommunikationstechnik etc. sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Grundwasserstände und Geländehöhen

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände vor :

- Mittlerer Grundwasserstand : 135,12 m ü.NN.
- Maximaler Grundwasserstand : 135,90 m ü.NN.
- Höchster historisch bekannter Grundwasserstand : 137,20 m ü.NN. (1983)

Die Geländehöhen der zukünftigen Bauflächen des Planungsgebietes liegen zur Zeit der Planaufstellung (Januar 2003) zwischen 137,34 m ü.NN und 138,22 m ü.NN.

2. Bauen im Grundwasser

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rheinhochwässer hohe Grundwasserstände im Planungsgebiet mit sich bringen können.

3. Grundstücksauffüllung

Gemäß § 11 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird im Einzelbaugesuch gefordert, dass die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe aufzufüllen sind. Die Straßenhöhe im Endausbau ist bei der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl zu erfragen.

4. Altlasten und Bodenverunreinigungen

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

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.

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 der betroffenen Flächen ist deren möglicherweise vorhandenes Gefährdungspotential zu untersuchen und, wenn notwendig, zu beseitigen.

5. Historische Funde

Bodenfunde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt Freiburg (archäologische Denkmalpflege) zu melden. Sollten alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist das o.g. Amt ebenfalls hinzuzuziehen.

6. Schallemissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Grundstück der evangelischen Johannesgemeinde aus Schallemissionen durch kirchliche Jugendarbeit und vereinzelte Festveranstaltungen (bis maximal an 10 Tagen jährlich auch nach 22.00 Uhr) ausgehen können.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinerat	am 25.10.2000
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 15.07.2002
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 09.04.2003
Öffentlich ausgelegt	vom 23.04.2003 bis 26.05.2003
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 23.07.2003
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 28.07.2003

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Stadtbauamt Kehl Planungsabteilung
Ausgefertigt am 24.07.2003

1. vereinfachte Änderung:

Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 24.11.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 07.12.2004

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Stadtbauamt Kehl Planungsabteilung
Ausgefertigt am 25.11.2004

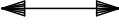




Kehl-Stadt, Bebauungsplan WEINBRENNERE, 1. vereinf. Änderung

Zeichnerische Festsetzungen



Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3 0,4	Grundflächenzahl
0,6 0,8	Geschossflächenzahl
TH max	maximale Traufhöhe
DN	Dachneigung

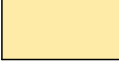


Bauweise, Baulinie, Baugrenze

	Ausrichtung des Hauptdachfirstes
	nur Einzelhäuser zulässig
	Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze

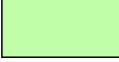


Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

	Kirchliche Einrichtung
	Flächen für den Gemeinbedarf




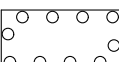
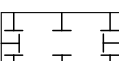
Öffentliche Verkehrsflächen

	Öff. Verkehrsfläche: Straße
	Öff. Verkehrsfläche: Geh- u. Radweg
	Öff. Verkehrsfläche: Gehweg

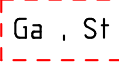
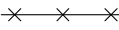
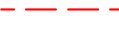



Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Regenwasserversickerungsmulden und Zuleitungsgräben

Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	geplante Bäume
	zu erhaltende Bäume
	zu erhaltende Sträucher
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

sonstige Planzeichen

	Flächen für Garagen oder Stellplätze
GR, FR, LR	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (WA1, WA2, WA3)
	geplante Grenzen (nachrichtlich)
	wegfallende Grenzen
	Geltungsbereichsgrenze
	Fläche für Elektrizitätsversorgung, Trafostation