



Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen
Bebauungsplan IM MÄTTEL M. 1:500
Zeichnerische Festsetzungen:

WA	MI	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
○	○	Offene Bauweise
△ E △ D △ H		Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen
GRZ		Grundflächenzahl
TH max		Maximale Traufhöhe bez. auf OK Straße
FH max		Maximale Firsthöhe bez. auf OK Straße
DN		Dachneigung
GFZ		Geschoßflächenzahl
max 2WE		Maximal 2 Wohneinheiten

	Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Ein- u. Ausfahrtsverbot
	Geltungsbereichsgrenze
	Firstrichtung
	Geh- u. Fahrrecht für die Angrenzer
	Leitungsrecht für die Versorgungsträger
	Altlastenverdachtsfläche

Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen **Bebauungsplan „IM MÄTTEL“**

TEXTFESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen sind unzulässig.

MI Mischgebiete zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme ist im Erdgeschoss auf dem mit ① gekennzeichneten Grundstück eine Vergnügungsstätte als AutomatenSpielhalle bis zu einer Gesamtfläche von 180 m² zulässig. Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17, 18 und 19 BauNVO

GRZ 0,4 und 0,6 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
GFZ 0,8 (Mischgebiet) Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

TH max. 7,0 m oder TH max. 9,0 m
Traufhöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

FH max. 10,5 m oder FH max. 14,0 m
Firsthöhe gemessen von OK Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum First. Bei Eckgrundstücken kann die höherliegende Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück als Bezugspunkt angenommen werden.

Bei Sonderformen, z.B. Tonnendach, wird der höchste Punkt des Gebäudes als maximale Firsthöhe angenommen. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig. Ausnahmsweise sind bei Sonderdachformen (z.B. Pulldach, Tonnendach) abweichende Dachneigungen mit Mindestneigung von 25° zulässig. Der Tiefpunkt bei Pulldächern muss auf der Nordseite liegen.

3. Bauweise nach § 22 BauNVO

- E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- D** offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- H** offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

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

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

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

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist gem. Planeinschrieb zu wählen. Untergeordnete Bauteile sowie Garagen können mit einer anderen Firstrichtung realisiert werden. Für verbindende und untergeordnete Bauteile besteht die Möglichkeit, diese mit einem Flachdach auszubilden.

7. Stellplätze und Garagen

Mischgebiet:
Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.
Zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten dürfen nur nachfolgende Materialien verwendet werden:

- Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekies), Schotterrassen, sonstige wasserdurchlässige Belagsarten.

Die Stellplätze sind mit Baumpflanzungen zu gliedern. Es dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Je 100 m² Freifläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

8. Grundwasserschutz

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Baugebiet „Im Mätel“ bei 139,10 m ü.NN. Der bekannte maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 140,30 m ü. NN. Die Unterkante Kellerfußboden soll nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

II. Hinweis

Regenwasserversickerung

Das auf dem Grundstück von überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück selbst nach DIN 4261 zur Versickerung gebracht werden. Im Regelfall sind 15% der überdachten Grundstücksfläche als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 15 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen. Der Unterbau muss sickerfähig sein. Die Größe und Lage (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der Überlauf an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Die Versickerung des Niederschlagswassers kann jedoch nur erfolgen wenn keine Metalldächer (Blei, Zink, Kupfer) gebaut werden. Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 der LBO (gesonderte Satzung)

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Nur geneigte Dachformen sind zulässig.
Wohngebäude: Dachneigung (WA) 30° - 40°; (MI): 30° - 45°
Doppelhäuser: einheitliche Dachneigungen
Garagen und Carports: Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig.
Flachdach ist unzulässig.
Bei Sonderformen (Pulldach, versetztes Pulldach, Tonnendach u.a.) sind im Einzelfall Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 27.02.2002
Öffentlich ausgelegen vom 18.03.2002 bis 19.04.2002
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 25.06.2003
In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung in der Kehler Zeitung am 15.07.2003

Für die Stadt Kehl am 08.07.2003
Der Oberbürgermeister Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung

gez. (Dr. Petry)