

Bebauungsplan „KONRADSHURST“ 1. vereinfachte Änderung in Kehl-Goldscheuer

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 1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 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. 2 Nr. 1 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 maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt des Daches.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude wird in den Gebieten WA 2 und WA 3 auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

6. 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.

7. 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.

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

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

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

Pro angefangene 300 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.

10. 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 „Konradshurst“ im Bereich von 140,40 m bis 140,90 m ü. NN. Die bekannten bisher maximal beobachteten Grundwasserstände liegen zwischen 141,70 m und 142,00 m ü. NN.

II. Örtliche Bauvorschriften (siehe Satzung nach § 74 Landesbauordnung LBO)

1. Dachformen und Dachneigung (DN)

Es sind grundsätzlich nur geneigte Dachflächen zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch Flachdach erlaubt. Für Garagen ist ausnahmsweise ein Flachdach zulässig wenn dieses begrünt wird.

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.

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 14.07.2004
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 16.02.2006
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 22.03.2006
Öffentlich ausgelegen	vom 10.04.2006 bis 12.05.2006

Abwägungs-, u. Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung

am 28.06.2006
am 11.07.2006

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Stadtbauamt Kehl Planungsabteilung
Ausgefertigt am 05.07.2006

1. vereinfachte Änderung

Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung

am 24.10.2007
am 20.11.2007






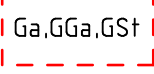







Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Stadtverwaltung Kehl Stadtplanung
Ausgefertigt am 25.10.2007

Kehl - Goldscheuer, Bebauungsplan
"KONRADSHURST", 1. vereinfachte Änderung



Zeichnerische Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
Ⓜ	zwei Vollgeschosse zwingend
z.B. 0,3	Grundflächenzahl
z.B. 0,5	Geschossflächenzahl
TH max	maximale Traufhöhe
FH max	maximale Firsthöhe
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	öff. Verkehrsfläche: Straße
	öff. Verkehrsfläche: Straße verkehrsberuhigt
	öff. Verkehrsfläche: Rad- u. Fußweg
	öff. Verkehrsfläche: Parkplatz
	öff. Grünfläche
	Fläche für Gemeinschafts-, garagen, stellplätze
	Vorhandene Bäume erhalten
	Neu zu pflanzende Bäume
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Ein- u. Ausfahrbeschränkung
	Geltungsbereichsgrenze
	Geplante Grenzen, nachrichtlich