

Bebauungsplan „Hohfeld II“ in Kehl-Auenheim

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO), zulässig sind nur:

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

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,25 festgelegt.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

Die Traufhöhe wird zwischen dem im zeichnerischen Teil festgelegten Bezugspunkt (Oberkante Schachtdeckel in der Straße „Zum Wildhag“ bezogen auf m+NN) und dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird von dem im zeichnerischen Teil festgelegten Bezugspunkt (Oberkante Schachtdeckel in der Straße „Zum Wildhag“ bezogen auf m+NN) bis zur Höhenlage der obersten Dachkante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

- II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- II.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- II.4.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
- II.5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Stichstraße „Zum Wildhag“ anzuordnen.
- II.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
- II.6.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- II.6.2 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zur Befestigung der Wege und Zufahrten dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
- II.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Hauptgebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- II.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.
- II.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
Im Norden des Geltungsbereiches wird ein 3m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, in dem ca. alle 10m ein einheimischer, standortgerechter, mittelstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Der Pflanzstreifen muss darüber hinaus mit einheimischen Hecken und Sträuchern, in dem ca. alle 10m ein Baum eingestreut ist, bepflanzt werden. Weiterhin sind pro 400m² Grundstücksflächen ein einheimischer, standortgerechter, mittelstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, der im Pflanzstreifen integriert werden kann. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Carports und Garagen sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu) oder mit Hilfe eines Spaliers (z. B. Waldreben) zu beranken. Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.
- II.10 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)
Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

III. Nachrichtliche Übernahmen

III.1 Grundwasserstände

Für das Plangebiet liegen folgende Grundwasserstände vor. (Grundwassermessstelle 147/113 - Schreiben vom RP Freiburg, 77654 Offenburg vom 19.01.2007):

minimaler beobachteter Grundwasserstand: 130,86 m ü. NN

mittlerer beobachteter Grundwasserstand: 131,99 m ü. NN

maximaler beobachteter Grundwasserstand: 133,31 m ü. NN

Trend: 0,0084 m ü. NN/Jahr

Aufgrund der wöchentlichen Messung ist nicht auszuschließen, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

III.2 Bauen im Grundwasser

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ - Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von etwa 134,80 - 135,10 m ü. NN.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist der Grundwasserstand zu beachten. Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

III.3 Historische Funde

Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel: 0761/208-3570 zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

III.4 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.

IV. Hinweise

IV.1 Zisternenanlagen

Es wird empfohlen, Zisternen, zur Speicherung von Niederschlagswasser als Brauchwasser zu verwenden.
Dadurch wird der Trinkwasserverbrauch gemindert und die Abgabe des Niederschlagswasser an die Kanalisation gepuffert.

IV.2 Pflanzliste : einheimische Gehölzarten für den Raum Kehl

Hauptsortiment

BÄUME:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Birke | Betula pendula |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Espe | Populus tremula |
| Feld - Ulme | Ulmus minor |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Silber- Weide | Salix alba |
| Stiel - Eiche | Quercus robur |
| Vogel - Kirsche | Prunus avium |

STRÄUCHER:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Echte Hunds - Rose | Rosa canina* |
| Fahl - Weide | Salix rubens* |
| Feldahorn | Acer campestre* |
| Hainbuche | Carpinus betulus* |
| Hasel | Colylus avellana* |
| Liguster | Ligustrum vulgare* |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus* |
| Purpur - Weide | Salix purpurea* |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea* |
| Schlehe | Prunus spinosa* |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana* |

Ergänzungssortiment

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna* |
| Faulbaum | Frangula alnus* |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus* |
| Grau - Weide | Salix cinerea* |
| Korb - Weide | Salix viminalis* |
| Mandel - Weide | Salix triandra* |
| Sal - Weide | Salix caprea* |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra* |
| Silberpappel | Populus alba* |
| Traubenkirsche | Prunus pdes rsp padus* |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata* |

* schnittverträglich

V. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung

a) Höhenlage des Grundstücks (§ 10 LBO B-W)

Es wird festgesetzt, dass die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Wohngebäudes auf das Niveau der festgelegten Straßenhöhe aufzuschütten ist.

Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl-Tiefbauamt- zu erfragen.

b) Gestaltung (§ 11 Abs. 2 LBO B-W)


Es sind nur geneigte Dachflächen (wie Sattel- oder Pultdächer) zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile sind begrünte Flachdächer oder unbegrünte, geneigte Dachflächen zulässig.

Kehl - AUENHEIM , Bebauungsplan HOHFELD II

Planzeichenerklärung

| | |
|--|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
|  | offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| TH max | Maximale Traufhöhe |
| FH max | Maximale Firsthöhe |
| DN | Dachneigung |
| max 2WE | maximal 2 Wohneinheiten |
|  | öffentliche Verkehrsfläche: Straße |
|  | öffentliche Verkehrsfläche: Landwirtschaftlicher Weg |
|  | privater Pflanzstreifen |
|  | Baugrenze |
|  | Zufahrtsbeschränkung |
|  | geplante Grenze (nachrichtlich) |
|  | Geltungsbereichsgrenze |
|  | Firstrichtung |

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| Stadtverwaltung Kehl | |  |
| Stadtplanung | | |
| Stadtteil: <i>Kehl - Auenheim</i> | | |
| Bebauungsplan: <i>HOHFELD II</i> LEGENDE | | |
| Verfahrensschritt: <i>Rechtsverbindlich</i> | Maßstab: <i>1 : 500</i> | |
| Datum: <i>27.09.2007</i> | Name: <i>Bo / R / Bk</i> | |

| | |
|--|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 18.12.2006 |
| Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend | am 22.02.2007 |
| Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat | am 27.06.2007 |
| Öffentlich ausgelegen | vom 13.07.2007 bis 14.08.2007 |
| Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 26.09.2007 |
| Rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung | am 20.11.2007 |

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung
Ausgefertigt am 27.09.2007

gez.

(Dr. Petry)