

Bebauungsplan "Hohrott III" in Kehl-Querbach

B E G R Ü N D U N G

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Baugebiet "Hohrott III" soll dazu dienen, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Querbach für die nächsten Jahre zu decken.

Die Inangriffnahme des Gebietes war notwendig geworden, nachdem sich gezeigt hat, daß der Bebauungsplan "Bünd" an der Albert-Walter-Straße in absehbarer Zeit nicht zu realisieren ist.

Da das Plangebiet "Hohrott III" komplett im Besitz der Stadt ist, ist hier die zügige und bedarfsentsprechende Realisierung gesichert.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1978 der Stadt Kehl stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Spielplatz) und Grünfläche dar. Der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sah die o.g. Fläche "Bünd" als weitere zukünftige Wohnbaufläche vor. Da diese nicht mehr realisiert wird, wird innerhalb des Planbereiches der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert, und wird der Bereich entsprechend dem Bebauungsplan als geplantes Wohnbauland, bzw. als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

3. Zu den Festsetzungen

Das zukünftige Wohngebiet wird überwiegend zur Deckung des örtlichen Bedarfs 9 Bauplätze für den Einfamilienhausbau in offener Bauweise enthalten. In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird ein Geschoß mit der Möglichkeit des Dachausbaus vorgegeben. \*1

Ein Spielplatz für den gesamten näheren Wohnbereich ist mit gesonderter Anbindung zwischen Kindergartengebäude und vorgesehener Wohnbebauung angelegt.

Die Breite der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche ist auf Wunsch des Ortschaftsrates so bemessen worden, daß eine Fahrgasse mit beidseitigem Bürgersteig möglich sein wird.

Die vorhandene Wiese mit Streuobstbestand wird komplett in ihrem Bestand gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 1,0 ha. Davon entfällt auf das Baugebiet selber ca. 0,64 ha. Die Obstwiese umfaßt 0,31 ha und der Spielplatz ca. 0,07 ha.

\*1 Weiterhin zulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO) und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO) für das Gebiet zugelassen.

Anzeige-Exemplar

Um den Charakter einer dörflichen Wohnlage herzustellen und zu bewahren, sollen pro Haus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig sein. Es soll verhindert werden, daß der Charakter von Geschosßwohnungsbau im zukünftigen Baugebiet entsteht. Außerdem wird dadurch den relativ geringen Grundstücksgrößen Rechnung getragen.

Die GRZ für das Baugebiet wurde so gewählt, daß nicht mehr als 1/3 der Grundstücksfläche befestigt werden kann.

Die Festsetzung, daß bei wasserdurchlässiger Gestaltung der Zuwegungen und Garagenvorflächen die Inanspruchnahmefähigkeit der Grundstücksflächen für die Bebauung dementsprechend größer werden kann, verfolgt das Ziel, die Inanspruchnahme an Grundstücksfläche auf die wesentlichen Funktionen, wie Wohnen, wohngebundenes Arbeiten etc. zu bündeln, bzw. Flächen, die über die bloße Oberflächenversiegelung hinaus keine weitere bauliche Ausnutzung erfahren, in ihrer Inanspruchnahme etwas restriktiver zu behandeln.

4. Entlang des Hohrottweges, wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Überlandwerke Achern zur Absicherung eines vorhandenen Elektrokabels eingetragen.
5. Die Fußwegeverbindung zwischen Hohrottweg und vorgesehenem Wendehammer wird nicht gewidmet, damit die zwischen Wendehammer und Hohrottweg gelegenen Grundstücke zusätzlich zu der Zufahrtsmöglichkeit über den Wendehammer auch über den geplanten Fußweg zufahren können. Allerdings muß dann an den an der Einmündung geplanten Fußweg / Hohrottweg ein Absperrpfosten angebracht werden.
6. Der im Plangebiet vorhandene Grundwasserkörper soll soweit als möglich geschont werden.

Dies wurde nicht zwingend festgestellt, aber mit der folgenden Plausibilitätsüberlegung abgestützt.

Zugrundegelegt wird der mittlere Grundwasserstand (1975-1991) für dieses Gebiet mit NN + 134,50.

Die Straßenoberkante des Erschließungsstichs wird im Bereich der Niedermattstraße bei ca. NN + 136,00 m ansetzen müssen und sich mit ca. 1 % Steigung fortsetzen.

Die Straßenoberkante Hausmitte erste Grundstücke wird also bei ca. NN + 136,15 m liegen.

Die maximale zulässige Traufhöhe mit 5,00 m ermöglicht ohne weiteres eine Sockelhöhe von ca. 1 m, deren unterer Abschluß auf Höhe der Straßenmitte liegen muß. Bei einer durchschnittlichen angenommen Kellergeschoßhöhe von 2,50 m wurde von den ersten Gebäuden eine Tiefe von NN + 134,65 erreicht.

Im Mittel wäre der Grundwasserkörper also nicht angeschnitten.

Die Gradienten des Erschließungsstichs wird max. ca. 1,00 m Geländeunterschied zum umgebenden Gelände erfordern. Eine noch höhere grundwasserbedingte Aufschüttung/Heraushebung des Baukörpers würde die höhenmäßige Einbindung zur Bebauung Niedermattstraße (EFH: 136,11 - 137,1) schwierig gestalten.

#### 7. Eingriffe in den Naturhaushalt / Ausgleichsmaßnahmen

Das Gelände am südlichen Ortsrand von Querbach wird derzeit zur Hälfte als Acker- und Grünland genutzt. Im Wiesenbereich südlich des Spielplatzes befinden sich zwei Obstbäume (Birne und Walnuß), die im Zuge der Bebauung voraussichtlich entfallen werden.

Der alte Mostbirnenbaum weist bereits starke Schädigungen auf (abgebrochene Hauptäste, teilw. abgeblätterte Rinde), so daß mit seinem Abgehen in den nächsten Jahren zu rechnen ist. Bei dem Walnußbaum handelt es sich um ein jüngeres Exemplar (Alter ca 30 Jahre), das noch nicht die volle Biotopfunktion eines Altbaumes erfüllen kann, so daß die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Verlust der beiden Bäume entstehen, durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Hierzu bietet sich die südlich angrenzende Fläche der Obstwiese an, die durch Beibehaltung der bisherigen Pflege (zweischürige Mahd) und durch das Nachpflanzen von Obstbaumhochstämmen lokaler Sorten dauerhaft gesichert und hinsichtlich ihrer ökologischen Funktion verbessert werden kann.

Weiterhin soll pro Einzelgrundstück ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

Anzeige-Exemplar

