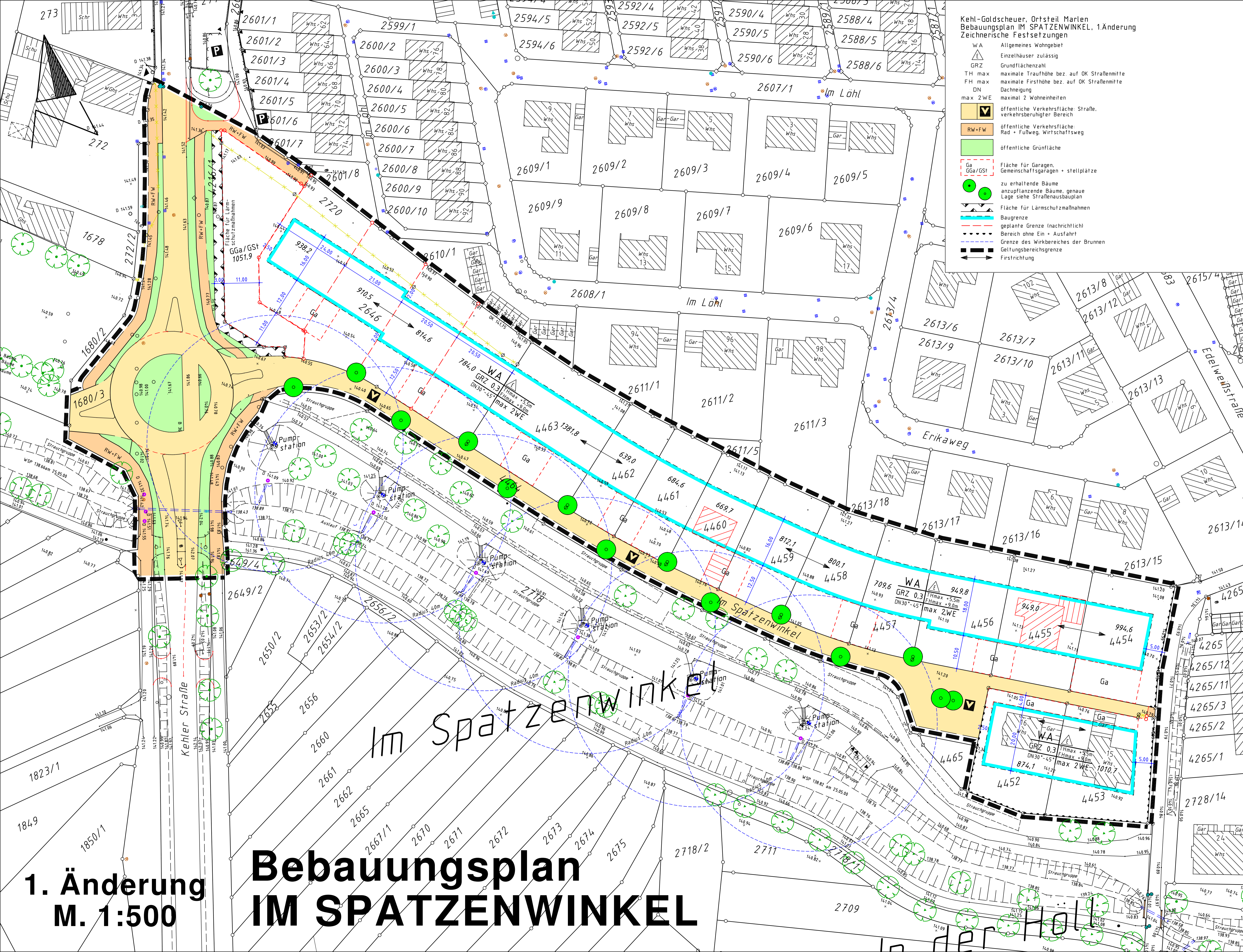


1. Änderung M. 1:500

Bebauungsplan IM SPATZENWINKEL



**Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen
Bebauungsplan IM SPATZENWINKEL, 1. Änderung
Zeichnerische Festsetzungen**

WA	Allgemeines Wohngebiet
E	Einzelhäuser zulässig
GRZ	Grundflächenzahl
TH max	maximale Traufhöhe bez. auf OK Straßenmitte
FH max	maximale Firsthöhe bez. auf OK Straßenmitte
DN	Dachneigung
max 2WE	maximal 2 Wohneinheiten
[Symbol]	öffentliche Verkehrsfläche Straße, verkehrsberuhigter Bereich
[Symbol]	öffentliche Verkehrsfläche Rad + Fußweg, Wirtschaftsweg
[Symbol]	öffentliche Grünfläche
[Symbol]	Fläche für Garagen, Gemeinschaftsgaragen + Stellplätze
[Symbol]	zu erhaltende Bäume, anzupflanzende Bäume, genaue Lage siehe Stralenausbauplan
[Symbol]	Fläche für Lärmschutzmaßnahmen
[Symbol]	Baugrenze
[Symbol]	geplante Grenze (nachrichtlich)
[Symbol]	Bereich ohne Ein- + Ausfahrt
[Symbol]	Grenze des Wirkbereiches der Brunnen
[Symbol]	Geltungsbereichsgrenze
[Symbol]	Firstrichtung

- TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan
„IM SPATZENWINKEL“, 1. Änderung in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen**
- Planungsrechtliche Festsetzungen** nach § 9 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung** nach § 4 BauNVO
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.
 - Maß der baulichen Nutzung** nach §§ 17, 18 und 19 BauNVO
GRZ 0,3 -Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO.
TH max. 5,5 m -Traufhöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.
FH max. 9,0 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. Ausnahmeweise sind bei Sonderdachformen (z.B. Pultdach, Tonnendach) abweichende Dachneigungen mit Mindestneigung von 25° zulässig. Der Firstpunkt bei Pultdächern muss auf der Nordseite liegen.
 - Bauweise** nach § 22 BauNVO
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksfläche** nach § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
 - 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.
 - 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 verbindliche und untergeordnete Bauteile besteht die Möglichkeit, diese mit einem Flachdach auszubilden.
 - Stellplätze und Garagen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Sofern kein Planeinschrieb, sind Stellplätze, Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen mit Flachdach sind zu begrünen. Ausnahmeweise können Stellplätze und Carports zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden.
Zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten dürfen nur nachfolgende Materialien verwendet werden: Pflaster mit Raserfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekiebt), Schotterrasen, sonstige wasserdurchlässige Belagsarten.
Maximal dürfen insgesamt 9,0 m der Grundstücksbreite entlang der Verkehrsfläche als Zufahrt-, Zugang- und Stellplatzfläche genutzt werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen von Pkt. 8.
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Privatgrundstück gepflanzten Bäume sind zu erhalten. Die Einfahrts-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind so anzulegen, dass keine Beeinträchtigung der Bäume entsteht. Je Grundstück ist zusätzlich mind. ein hochstämmiger Obstbaum neu zu pflanzen (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen).
Wandflächen von Garagen und Carports die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen sind zu begrünen. Wahlweise kann eine selbststehende Wandbegrünung (z.B. Efeu, wilder Wein mit Haftscheiben oder ein Schlinger mit Hilfe eines Spaliers) zur Anwendung kommen, (z.B. Kletterrosen, Waldreben etc.)
Die Dachflächen der ausnahmeweise zulässigen Flachdachgaragen sind zu begrünen (siehe Pkt. 7).
 - Grundwasserschutz**
Der mittlere Grundwasserstand liegt im Baugebiet „Spatzenwinkel“ 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 innerhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftrittsicher auszuführen.
 - Lärmschutz**
Entsprechend dem Planeintrag sind Lärmschutzmaßnahmen mit einer Höhe von + 4,0 m über Niveau der Bundesstraße 36 festzusetzen.
Die Lärmrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) werden auch durch die Lärmschutzmaßnahme noch überschritten.
Der einzelne Bauherr muss deshalb bauliche Maßnahmen entsprechend dem Bebauungsplan beigefügten Lärmgutachten ausführen um innerhalb des Gebäudes die Lärmrichtwerte zu erreichen.
 - Hinweise**
 - Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Wirkbereiche der Brunnen sind nur Garagen und die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. (Siehe Planeinschrieb).
 - Eine feste Verbindung zwischen Gebäuden (Garagen usw.), die innerhalb der Wirkbereiche der Brunnen gebaut sind und Gebäude / Gebäudeteilen außerhalb der Wirkbereiche sind unzulässig.
 - 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 Bauunterlagen 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 Metalläcker (Blei, Zink, Kupfer) gebaut werden. Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.
 - Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, dass die Grundstücksstraßenseite von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau (ca. 0,7 m - 0,9 m) der festgelegten Straße aufzuschütten ist. Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl - Tiefbauabteilung - zu erfragen.
 - Örtliche Bauvorschriften** nach § 74 LBO (siehe auch gesonderte Satzung)
 - Dachform und Dachneigung**
Nur geneigte Dachformen sind zulässig. Wohngebäude: Dachneigung 30° - 45°
Garagen und Carports: Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig.
Flachdach ist unzulässig. Bei Sonderformen (Pultdach, Landesbauordnung zulässig, Tonnendach u.a.) sind im Einzelfall Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.
- Bürgerbeteiligung durch Grenzanschriften vom 26.02.2002
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 30.09.2002
Öffentlich ausgelegen vom 14.10.2002 bis 15.11.2002
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.02.2003
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung am 09.04.2003
- Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry) Ausgefertigt am 11.03.2003