

Kehl-STADT, Bebauungsplan SÖLLING II

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO

I.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA (Allgemeines Wohngebiet) zulässig sind :

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 1.3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 19 und 20 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

I.3 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die zulässige Bauweise ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

I.4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

I.5 Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind nur innerhalb der speziell dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zwischen Garagenbauten und zugeordneter Erschließungsstraße darf 5,00 m nicht unterschreiten. Die Gesamtbreite aller Garagenbauten eines Grundstücks darf 6,50 m nicht überschreiten. Stellplätze sind innerhalb der Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Baugrenze auf der gesamten Grundstücksbreite zulässig. Die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die (nicht überdachten) Stellplätze sind flächensparend und mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden.

I.6 Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

I.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (20) BauGB

Die Unterkante Kellerfußboden soll nicht unter dem mittleren Grundwasserstand (ca. 134,00 m ü.NN.) liegen.
Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes (134,74 m ü.NN.) wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBO

II.1 Dachform, Dachneigung und Dachgauben gem. § 74 (1) LBO

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Dachneigungen einzuhalten. Die Dachneigung eines Gebäudes hat jeweils der des Gebäudes zu entsprechen, an welches angebaut wird. Für Hauptgebäude, die keine Anbauten sind, sind nur Satteldächer mit Neigungen zwischen 32° und 42° zulässig.

Für untergeordnete bzw. verbindende Bauteile sowie für Garagen und Carports sind auch Dachneigungen von weniger als 32° sowie Flachdächer zulässig. Grenzständige Garagen und Carports sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen wie die grenzständigen, auf dem Nachbargrundstück sich befindenden Garagen und Carports, an welche angebaut werden soll.

Dachgauben sind zulässig, sofern die Gesamtbreite aller Gauben eines Gebäudes $\frac{1}{2}$ der Gebäudebreite nicht überschreitet. Die max. zulässige Breite einer Einzelgaube beträgt 3,00 m. Gauben haben einen Mindestseitenabstand von 1 m zum Ortgang bzw. von 2 m untereinander einzuhalten.

Unzulässig im Dachgeschoss sind:

1. Dacheinschnitte, 2. vorgebaute Balkone, 3. Dachterrassen.

Freisitze im Dachgeschoss sind zulässig als:

1. Loggien in Form von Fassadeneinschnitten, 2. nach vorne offene Gaubenkonstruktionen.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. §74 (1) LBO

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Traufhöhen einzuhalten. Die max. zulässige Traufhöhe eines Gebäudes hat jeweils der des Gebäudes zu entsprechen, an welches angebaut wird. Für Hauptgebäude, die keine Anbauten sind, beträgt die max. zulässige Traufhöhe 7,50 m. (Bezugspunkt für die Messung der Traufhöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem Grundstück.)

II.3 Ausrichtung der Dachfirste gem. §74 (1) LBO

Die zulässigen Hauptfirstrichtungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Firste untergeordneter Bauten oder Bauteile eines Grundstücks können auch senkrecht zur festgesetzten Firstrichtung ausgerichtet sein.

III. Hinweise

III.1 Grundwasserstände

Mittlerer Grundwasserstand (1993-2000):	ca. 134.00 m ü.NN.
Mittleres Jahresmaximum (1991-2000):	ca. 134,27 m ü.NN.
Höchster bekannter Grundwasserstand (Mai 1983):	134,74 m ü.NN.

(Die genannten Daten beziehen sich auf Messungen der Stadtwerke Kehl im Grundwasserbeobachtungsbrunnen 04 „Sölling-Hornisgrindestraße“.)

III.2 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Altlasten vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten.

Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

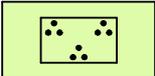
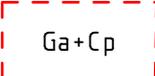
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Vor Bebauung der betroffenen Flächen ist deren möglicherweise vorhandenes Gefährdungspotential zu untersuchen und, wenn notwendig, zu beseitigen.

III.3 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt in Freiburg (Tel.: 0761/20712-0) unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

Kehl - STADT, Bebauungsplan SÖLLING II
 Zeichnerische Festsetzungen gem. BauGB, BauNVO, LBO und PlanzV 90

WA	Allgemeines Wohngebiet
max WE	höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
0,3	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
SD	nur Satteldach zulässig
TH max	maximal zulässige Traufhöhe
DN	zulässige Dachneigung
	Baugrenze
	Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungsbereiche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten
	öffentliche Grünfläche, Parkanlage
	Fläche für Garagen und Carports

Austellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 24.05.2000
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 16.11.2000
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 04.04.2001
Öffentlich ausgelegt	vom 23.04.2001 bis 25.05.2001
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 27.06.2001
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 04.07.2001

Für die Stadt Kehl
 Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Ausgefertigt am 28.06.2001