

Bebauungsplan „Schulzentrum Vogesenallee“ 1.Änderung in Kehl-Stadt

Textfestsetzungen

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (VG) ist gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe (GH) ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante des Gebäudes.

2. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

a Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise a entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist einseitiger Grenzbau gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die baulichen Anlagen können ohne Beschränkung der Länge errichtet werden.

Das Baufenster wird in Nord-Süd-Richtung von einem Fuß- und Radweg durchquert. Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass eine Passage in einer lichten Weite von mind. 6,0 m und einer lichten Höhe von mind. 3,0 m zugunsten der Allgemeinheit hergestellt wird. Die Passage kann als gedeckter Pausenhof genutzt werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Fahrrad-Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

Es ist nur eine Zu-/Abfahrt direkt von der Vogesenallee aus zum Fahrrad-Stellplatz in einer Breite von max. 3,5 m zulässig. Die genaue Lage der Zu-/ Abfahrt ist dem Ausbauplan zu entnehmen.

Zur Befestigung des Pausenhofs sowie der Zufahrten; Wege und der Fahrrad-Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

5. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Befestigung des Parkplatzes sowie der Zufahrten und Wege dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

Für jeweils 6 Stellplätze ist mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Von der Vogesenallee aus ist nur eine Zu-/Abfahrt zum Parkplatz in einer Breite von max. 5,5 m zulässig. Der genaue Lage der Zu-/Abfahrt ist dem Ausbauplan zu entnehmen.

6. Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An der nördlichen Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung sind die Lärmrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) einzuhalten.

Wenn Sport-/Spielflächen wie Kleinspielfeld etc. realisiert werden, ist sicherzustellen, dass die Lärmrichtwerte für ein WA an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung nicht überschritten werden. Hierfür sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen ggf. erforderlich.

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

Im Norden und Süden des Planungsgebietes sind auf den festgesetzten Pflanzstreifen alle 10 bis 15 m jeweils ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Parkanlage ist landschaftsgärtnerisch mit großkronigen heimischen Laubbäumen anzulegen.

Im gesamten Planungsgebiet sind mind. 60 großkronige heimische Laubbäume zu pflanzen.

Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz. Das Schulbiotop ist zu erhalten und zu pflegen.

8. Grundwasserschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 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.

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände der Brunnen Schubertstraße (06) und Wolfsgrube Pumpwerk (23) vor:

	Schubertstraße (06) m ü. NN	Wolfsgrube Pumpwerk (23) m ü. NN
Mittlerer Grundwasserstand	ca. 135,20	ca. 135,05
Maximal beobachteter Grundwasserstand	136,68	136,19

II. 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. Ausbarbeiten 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.

5. Bauen im Grundwasser

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.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 18.02.2004
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 20.04.2004
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 12.05.2004
Öffentlich ausgelegen	vom 24.05.2004 bis 25.06.2004
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 14.07.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 24.07.2004

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Ausgefertigt am 15.07.2004

Kehl - Stadt, Bebauungsplan SCHULZENTRUM VOGESÄNALLEE, 1.Änderung

Zeichnerische Festsetzungen

a	abweichende Bauweise
GH max.	maximale Gebäudehöhe bezogen auf OK Straßenmitte
VG II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Fläche für den Gemeinbedarf



Straßenverkehrsfläche



Rad- u. Fußweg



Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung, Parkplatz

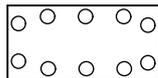


Fahrrad-
stellplatz

Umgrenzung für Flächen von
Nebenanlagen, Fahrradstellplätze



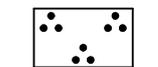
Gehrecht



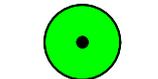
Pflanzstreifen, Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen



Schulbiotop



Parkanlage



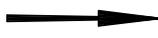
Erhaltung von Einzelbäumen



Baum- u. Strauchbestand



Bushaltestelle



Ein- u. Ausfahrtsbereich,
Anschluß an Straßenverkehrsfläche



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Geltungsbereichsgrenze



Leichtathletik-Sportanlagen