

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan HOHFELD I in Kehl-Auenheim

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA 1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen sind nicht zulässig.

WA 2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmen sind nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante des Firsts.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Gebäudestellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Planeinschrieb anzuordnen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 1 wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 (WE) und im WA 2 auf max. 6 (WE) festgesetzt.

7. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dazu zählen auch solche für die Kleintierhaltung.

8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

9. Stellplätze, Carports und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtsseite geöffnet sind. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Befestigung der Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden. Im WA 2 sind für jeweils 3 Stellplätze mind. ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Insgesamt dürfen 1/3 maximal jedoch 5,0 m der Grundstücksbreite entlang der Verkehrsfläche als Zufahrts-, Zugangs- und Stellplatzfläche genutzt werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen von Pkt. 11. Diese Festsetzung gilt nicht bei Grundstücken, bei denen nur die Zufahrt an der Erschließungsstraße liegt.

10. Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung der Erschließbarkeit von Grundstücken ist durch Planeinschrieb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Anwohner und Versorgungsträger festgesetzt.

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

Am östlichen Ortsrand sind entlang des Weges „Am Hirtenackerle“ auf den privaten Pflanzstreifen ca. alle 10 m ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. In diesem Pflanzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum neu zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Bei Obstbäumen sind alte Lokalsorten zu bevorzugen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen werden dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein mit Haftscheiben) oder mit Hilfe eines Spaliers zu beranken (z. B. Kletterrosen, Waldreben etc.).

13. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Unterkante Kellerfußboden soll nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem Baugebiet „Hohfeld I“ bei 131,97 m ü. NN. Die bekannten bisher maximal beobachteten Grundwasserstände liegen zwischen 132,70 m und 133,03 m ü. NN. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch das Flachdach erlaubt.

Bei Wohngebäuden beträgt die Dachneigung (DN) 30° - 45°.

Bei Carports und Garagen beträgt die Dachneigung mindestens 25°.

Carports mit Pultdach sind mit einer Mindestdachneigung von 5° auszuführen.

Bei Wohngebäuden beträgt:

die Traufhöhe TH max. + 5,0 m,

die Firsthöhe FH max. + 10,0 m,

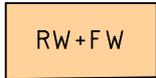
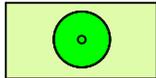
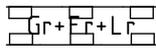
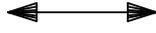
2. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedungen Sockelmauern von max. +0,30 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Höhe der Einfriedungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 1,0 m Höhe beschränkt. (Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung.)

III. Hinweise

1. 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.
2. 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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
3. Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf ein Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes nicht verzichtet werden kann, muss die Zulässigkeit der damit verbundenen Gewässerbenutzung vorher in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren überprüft werden. Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Kehl - AUENHEIM, Bebauungsplan HOHFELD
 Zeichnerische Festsetzungen
 Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
	offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
GRZ	Grundflächenzahl
TH max.	Traufhöhe maximal bez. auf OK Straßenmitte
FH max.	Firsthöhe maximal bez. auf OK Straßenmitte
DN	Dachneigung
max. 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche, Rad- und Fußweg
	Fläche für Versorgungsträger, Trafostation
	privater Pflanzstreifen, zu pflanzende Obstbaumreihe
	zu pflanzende Bäume, genaue Lage siehe Straßenausbauplan
	Sichtfenster
	Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze u. Gemeinschaftsstellplätze
	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
	Zufahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Geltungsbereichsgrenze
	Firstrichtung
× × ×	Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen
	öffentliche Stellplätze, Vorschlag
<u>134.60</u>	vorh. Geländehöhen ü.N.N.

Austellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 22.07.1998
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 03.12.1998
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 25.06.1999
Öffentlich ausgelegen	vom 15.07.1999 bis 16.08.1999
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 28.10.1999
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 23.06.2000

Für die Stadt Kehl
 Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Ausgefertigt am 08.05.2000