

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 2. Änderung "Pfarrgasse" in Kehl

I. Notwendigkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Pfarrgasse" ist 1962 in Kraft getreten.

Überwiegend ist der Bebauungsplan realisiert. Nur im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans ist eine größere unbebaute Fläche, die 1979 geändert wurde und durch Bekanntmachung vom 27.05.1980 in Kraft getreten ist.

Die Bebauungsplanänderung hat die Festsetzung Doppel- und Reihenhäuser.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, vor allem in zentrumsnahen Lagen, hat in den letzten Jahren ein neuen Stellenwert bekommen.

Ein dichtere Bauform sollte daher den Vorzug erhalten. Um eine städtebauliche Ordnung zu erhalten ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

II. Planinhalt

1. Gesamtkonzeption

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind so gewählt, daß entlang der Pfarrgasse und der Heßlöhstraße 2-geschossige Mehrfamilienwohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß entstehen können und im nordwestlichen Teil des Gebietes Hausgruppen. Die Baumöglichkeit entlang der Straßen wurden so festgesetzt, daß Einzelbaukörper entstehen. Durch diese Art der Festsetzung wird der Gebietscharakter aufgenommen. Bei der Reihenhausbauung sind Gesamtbaukörper von maximal 27 m Länge zulässig, hierdurch ist auch gewährleistet, daß keine Riegelbildung entsteht.

2. Erschließung, Ver.-und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der rückwärtig liegenden Bebauung erfolgt über eine noch zu bauende Stickerschließung auf der Nordseite des Gebietes. In Fortsetzung dieser Stickerschließung befindet sich ein Rad-/Fußweg der Bestandteil des Radwegekonzeptes der Stadt Kehl ist. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Privatzufahrten. Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhausbebauung werden in einer Tiefgarage untergebracht die von der Pfarrgasse aus erschlossen ist. Im Bereich der Reihenhäuser sind offene Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.

Entlang der Pfarrgasse ist gelangt den vorhandenen Gehweg auf 1,5 m zu verbreitern.

Die notwendige Ver.-und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluß an vorhandenen Einrichtung in der Pfarrgasse.

Für die E-Versorgung ist ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

III. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzungen ist allgemeines Wohgebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen wurde in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Zur Durchsetzung der stadplanerischen Ziele wurde noch eine Erdgeschoßfußbodenhöhe, eine Traufhöhe und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

IV. Bauweise

Für den Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser wurde die offene Bauweise in Anlehnung an die gegenüberliegende Straßenseite festgesetzt.

Für den nordwestlichen Bereich wurde die offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig festgesetzt. Die Festsetzung wurde in Anlehnung an eine weiter östlich liegende Bebauung getroffen.

V. Höhenlage des Gebietes, Grundwasserschutz und Wasserwirtschaft

Der zu überplanende Bereich liegt ca. 0,3 bis 0,5 m unter dem Niveau der vorhandenen Straße.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist die Unterkante der Bodenplatte bzw. Fundamentierung so zu wählen, daß sie über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

Die Kellergeschosse bzw. die Tiefgarage sind grundsätzlich wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

VI. Grünordnung

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs befindet sich der Schuttermühlkanal. Charakteristisch für diesen Wasserlauf ist ein beidseitiger Baumbestand. Die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang des Schuttermühlkanales sind deshalb zu erhalten.

Um den Grad der Versiegelung möglichst zu minimieren wurde für evtl. Flachdachgaragen eine Dachbegrünung festgesetzt. Außerdem sind Baumpflanzungen bezogen auf die Quadratmetergrundstücksfläche festgesetzt.

Die Stellplätze entlang der Pfarrgasse sind durch Baumpflanzung zu begrenzen.

II. Größe des Plangebiets und Realisierung

Der Gesamtgeltungsbereich beträgt ca. 0,8 ha.

Nach Planreife des Bebauungsplans kann mit der Realisierung begonnen werden da sich die gesamte Fläche in einem Eigentum befindet.

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht notwendig.