

TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan

„IM SPATZENWINKEL“, 1. Änderung in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen

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

1. Art der baulichen Nutzung

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.

2. 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. Ausnahmsweise sind bei Sonderdachformen (z.B. Pultdach, Tonnendach) abweichende Dachneigungen mit Mindestneigung von 25° zulässig. Der Tiefpunkt bei Pultdächern muss auf der Nordseite liegen.

3. Bauweise nach § 22 BauNVO

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

5. 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.

6. 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 verbindende und untergeordnete Bauteile besteht die Möglichkeit, diese mit einem Flachdach auszubilden.

7. 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.

Ausnahmsweise 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 Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekiest), 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.

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 selbsthaftende 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 ausnahmsweise zulässigen Flachdachgaragen sind zu begrünen (siehe Pkt.7).

9. 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 unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

10. Lärmschutz

Entsprechend dem Planeintrag sind Lärmschutzmaßnahmen mit einer Höhe von + 4,0 m über Niveau der Bundesstraße 36 festgesetzt.

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.

II. Hinweise

1. Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Wirkbereiche der Brunnen sind nur Garagen und die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. (Siehe Planeinschrieb).

2. Eine feste Verbindung zwischen Gebäuden (Garagen usw.) die innerhalb der Wirkbereiche der Brunnen gebaut sind und Gebäude / Gebäudeteilen außerhalb der Wirkbereiche sind unzulässig.

3. 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 Bauvorlagen 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 Metaldächer (Blei, Zink, Kupfer) gebaut werden. Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

4. Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, das 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.

III. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO (siehe auch gesonderte Satzung)

1. Dachform und Dachneigung



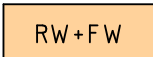

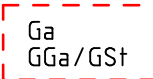
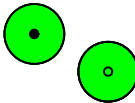






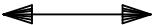
Nur geneigte Dachformen sind zulässig. Wohngebäude : Dachneigung 30° - 45°
Garagen und Carports : Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig.
Flachdach ist unzulässig. Bei Sonderformen (Pulldach, versetztes Pulldach, Tonnendach u.a.) sind im Einzelfall Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Bürgerbeteiligung durch Angrenzeranschreiben 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

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

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