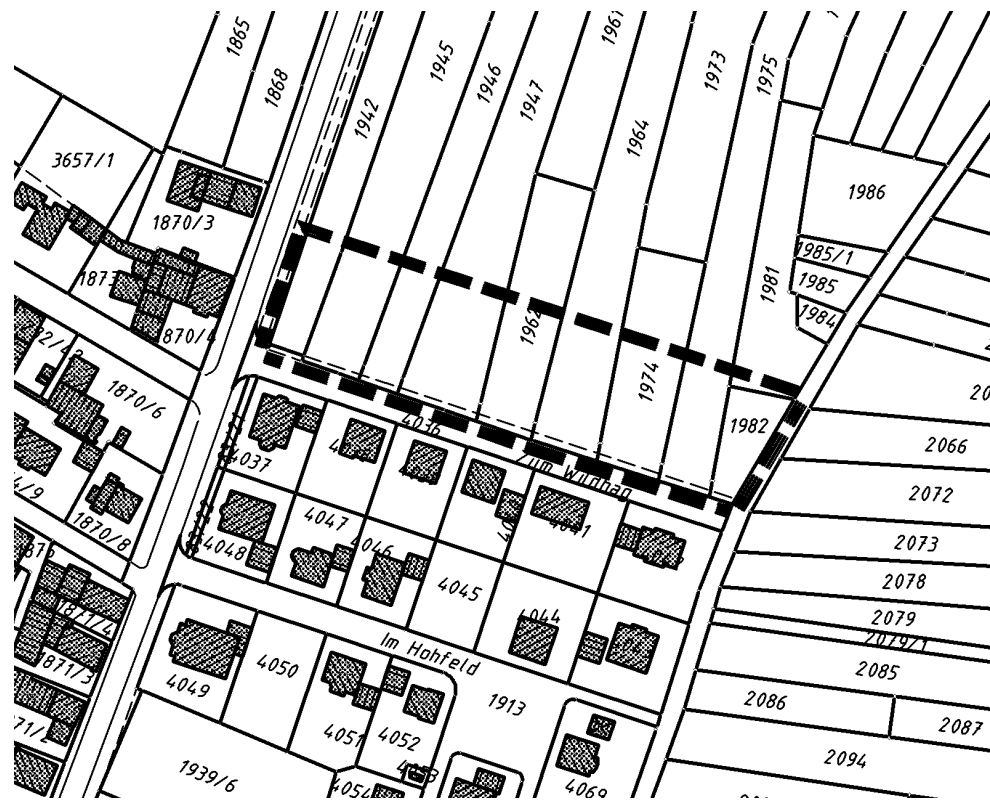


# Bebauungsplan

## „Hohfeld II“ in Kehl-Auenheim



Begründung

Stadtplanung Kehl



# B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan „Hohfeld II“ in Kehl-Auenheim

### I. Notwendigkeit der Planaufstellung



**Abbildungen 1: Hohfeld II und**

**Hohfeld I; angrenzende Bebauung**

Zur Deckung des inneren Bedarfs benötigt die Ortschaft Auenheim neue Wohnbauflächen. „Hohfeld I“ ist fast vollständig bebaut und steht der Bedarfsdeckung nicht mehr zur Verfügung.

Um den angemeldeten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung befriedigen zu können, ist es notwendig, den Bebauungsplan „Hohfeld II“ zu erstellen.

Zur sinnvollen und effizienten Abrundung der Ortschaft, ist die nördliche Bebauung der Stichstraße „Zum Wildhag“ erforderlich. Das Plangebiet wird zukünftig den nördlichen Ortsrand kennzeichnen.

## II. Beschreibung der Bestandssituation, des Geltungsbereiches und der verkehrlichen Erschließung



Abbildung 2: Stadtkarte

Auenheim liegt nördlich von Kehl-Stadt und östlich vom Rhein, in der Höhe der Kinzig - Mündung. Die Anbindung zur Kernstadt ist über die Kreisstraße K 5373 (Freiburger Straße) gut. Das Dienstleistungsangebot der Ortschaft ist durch den Rheinhafen und dem Gewerbegebiet „Fohlenweide“ hoch.

Der Geltungsbereich ist 0,42ha groß und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Auenheim. Dieses Gelände wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Freiburger Straße. Im Süden schließt „Hohfeld II“ an die Stichstraße „Zum Wildhag“ und im Osten an den Naherholungsweg „Am Hinterackerle“ an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Freiburger Straße und der Stichstraße „Zum Wildhag“. Sie endet mit einer 400m<sup>2</sup> großen Fläche, damit größere Fahrzeuge, wie die Fahrzeuge der Müllabfuhr, wenden können. Im Bereich des Schnittpunktes mit der Stichstraße wird der Weg „Am Hinterackerle“, zu Gunsten der Grundstücke, teil des Wendekreises.

Der gesamte Ausbau der Stichstraße soll als niveaugleiche Verkehrsfläche erfolgen und als Tempo 30-Zone geregelt werden.

### **III. Planungsgrundlagen und Untersuchungen**

#### **III.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan Regionalverband südlicher Oberrhein 1995 ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Ziele des Bebauungsplanes stimmen somit mit den Zielen des Regionalplanes überein.

#### **III.2 Ableitungen aus dem Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl (2004) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Als landschaftsplanerisches Leitbild gilt „Hohfeld II“ als Siedlungsfläche, für die eine landschaftsverträgliche Realisierung möglich ist.

Im Plangebiet gibt es nach landschaftsplanerischem Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan 2004 keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

#### **III.3 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet wurde nach landschaftsplanerischem Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan 2004 nicht als potenzielles Überschwemmungsgebiet dargestellt.

#### **III.4 Grundwasserschutz**

Nach landschaftsplanerischem Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan 2004 befindet sich das Plangebiet nicht in einem Grundwasserschonbereich.

Es werden auch keine Angaben über eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in „Hohfeld II“ gemacht.

#### **III.5 militärische Altlasten**

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgänger innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

#### **III.6 sonstige Altlasten**

Für das Plangebiet „Hohfeld II“ besteht gemäß Altlastenkataster der Stadt Kehl kein Verdacht.

## **IV. Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **IV.1 Art der baulichen Nutzung**

Um das vorherrschende Ortsbild fortzuführen, wird für das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **IV.2 Maß der baulichen Nutzung**

Wegen den relativ kleinen Grundstücken wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO auf 0,25 festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen wird, wie schon in „Hohfeld I“, verzichtet. Stattdessen wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### **IV.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Der festgestellte mittlere Grundwasserstand beträgt 131,99m ü. NN und die Straßenhöhe etwa 135,15m ü. NN.

Um die Ausnutzung des Dachgeschosses bei gleichzeitigem Kellerausbau zu gewährleisten, wird die Trauhöhe auf 5,50m über Straßenniveau und die Firsthöhe auf 10,50m über Straßenniveau festgesetzt.

### **IV.4 Bauweise**

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Als Hausformen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, wodurch die Bauweise des Wohngebietes „Hohfeld I“ fortgeführt wird und die Durchlüftung der Siedlung sichergestellt wird.

### **IV.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Ein durchgängiges Baufenster wird für die überbaubare Grundstücksflächen bevorzugt, um mehr Freiheiten innerhalb der Grundstücke zuzulassen.

Lediglich zu den Straßen müssen 3m Abstand eingehalten werden.

### **IV.6 Gebäudestellung**

Die Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie soll durch die festgesetzte Ausrichtung von Nord-Süd möglichst optimal gegeben werden.

### **IV.7 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

Die Errichtungen der Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und der Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sollen ohne Einschränkungen auf den relativ kleinen Grundstücken erfolgen.

Es wird eine östliche Erschließung der Einzelhäuser empfohlen, damit die Sonnenseite im Süd-Westen als Gartenfläche frei bleibt.

Zur Befestigung der Wege und Zufahrten dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden, damit die versiegelte Fläche auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und die Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet wird.

#### IV.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen richtet sich nach „Hohfeld I“.

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um die Besiedlung und das Verkehrsaufkommen gering zu halten.

#### IV.9 Leitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Leitungen und Anschlüsse.

Grundlage für die Entsorgung des Plangebietes ist der gültige Generalentwässerungsplan.

Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt über die bereits bestehenden Schächte.

Das Schmutzwasser wird über die Stichstraße "Zum Wildhag" in die Sammelleitung abgeleitet.

#### IV.10 Grün- und Freiflächen

Zur Abrundung der Ortschaft und zur Überleitung in die freie Landschaft ist im Norden des Geltungsbereiches ein 3m breiter Pflanzstreifen geplant, in dem ca. alle 10m ein mittelstämmiger Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen ist.

Um eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, muss der Pflanzstreifen mit einheimischen Hecken und Sträuchern bepflanzt werden.

Für die Verbesserung des Kleinklimas, sind pro 400m<sup>2</sup> Grundstücksflächen ein mittelstämmiger Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen. Er kann im Pflanzstreifen integriert werden.

Um eine standortgerechte Anpflanzung sicherzustellen, sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Carports und Garagen sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu) oder mit Hilfe eines Spaliers (z. B. Waldreben) zu beranken, wodurch die Aufheizung der Luft verhindert werden soll.

Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen aus Gründen der Ökologie Bestandsschutz.

Freiflächen sind grün und unversiegelt zu gestalten, damit die versiegelte Fläche auf das unbedingt notwendige Maß und die Versickerung des Oberflächenwasser gewährleistet wird.

## **V. Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### V.1 Abstandsflächen

Der Charakter von freistehenden Einfamilienhäuser bleibt durch den Mindestabstand von 0,6 x der Wandhöhe erhalten.

### V.2 Höhenlage des Grundstücks

Durch die Aufschüttung der Wohngebäude auf Straßenniveau wird ein einheitliches Straßenbild geschaffen.

Die Höhe der Aufschüttung ist bei der Stadt Kehl – Tiefbauamt – zu erfragen.

Aus Kostengründen kann nicht die Aufschüttung des gesamten Grundstücks auf Straßenniveau festgesetzt werden.

### V.3 Dachform- und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dachflächen (wie Pult- oder Satteldächer) zulässig, wodurch eine Anpassung an das vorherrschende Ortsbild sichergestellt wird.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile sind begrünte Flachdächer oder unbegrünte, geneigte Dachflächen zulässig. Durch Dachbegrünungen kann der Aufheizung des Kleinklimas entgegengewirkt werden.

Minstdachneigung: 30°

Maximaldachneigung: 45°