

Bebauungsplan "RIED", 2. Änderung

Ried

Kehl - Bodersweier
Bebauungsplan "RIED", 2. Änderung
Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

GE	Gewerbegebiet
a	abweichende Bauweise
0,6	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
DN	Dachneigung
W/hs DN	Wohnhausdachneigung
GH max	Maximale Gebäudehöhe bez. auf OK Straßenhöhe

	Öffentliche Verkehrsfläche, Straße
	Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg
	Öffentliche Verkehrsfläche, Weg vorh./neu
	private Stellplätze
	öffentliche Grünfläche
	Pflanzstreifen, Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste
	Anfahrtsichtfläche
	zu erhaltende Bäume
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen
	Ökologische Ausgleichsfläche
	Ein- oder Ausfahrt, Trafostation
	Zufahrtsbeschränkung
	Leitungsrechte für Stadt Kehl u. Energieversorger
	Baugrenze
	Grenze neu geplant (Vorschlag)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Geltungsbereichsgrenze

Bebauungsplan "RIED" in Kehl-Bodersweier, 2. Änderung

TEXTFESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 4 BauNVO
Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17, 19 und 20 BauNVO

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,2

3. Bauweise nach § 22 BauNVO

Offene Bauweise, Abweichende Bauweise

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauart (Oberflächen und Unterbau) auszuführen (z.B. [Fugen-]Pflaster, Platten, Drainspalt, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

5. Anschlussbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche

Zufahrten und Zugänge zur Leutesheimer Straße (K 5365) sind unzulässig. Entlang der Handwerker Straße sind je Grundstück nur 2 Zufahrten mit je 6,0 m zulässig.

6. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB

6.1. Pflanzgebot

Für die Pflanzstreifen gilt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a:
Zur Einbindung der Neubauten in die freie Landschaft und zur Ortsrandeingrünung sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Es sind ausschließlich nur die Arten zu verwenden, die in der Pflanzliste (siehe 5.1.1.) aufgeführt sind.
Folgende Mindestqualitätsstufen sind gefordert:
Verfahrensschritt: Maßstab: 1 : 500
Rechtsverbindlich
Name: List / Beik
Datum: 01.10.2003

Für die Pflanzstreifen gilt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b:
Die Pflanzstreifen sollen als freiwachsende Hecke ausgebildet werden. Durch einen dichten Pflanzenbestand soll einerseits ein effektiver Sichtschutz, andererseits ein Lebensraum mit hoher Artenvielfalt und ökologischer Qualität geschaffen werden. Die Pflanzung hat über 3 oder mehrere Reihen zu erfolgen. Bäume und Großsträucher sind mittig anzuordnen. An den Rändern sind niedrige Sträucher im Abstand von 1x1 m zu pflanzen.
Der Abstand der Bäume soll zwischen 10 und 20 m liegen. Die Großsträucher sind mindestens 2x2 m auseinander zu pflanzen.
Die Sträucher einer Art sind jeweils in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren über mindestens 2 Reihen aufzupflanzen.

Entlang des Grabens sind die besonders gekennzeichneten Arten (*) zu verwenden, wobei im Mittelwasserbereich (Böschungshang) zur Ufersicherung Erlen und Weidengebüsche zu pflanzen sind.
Im Stammbereich der Bäume sollten Schling- und Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) angesiedelt werden.

6.1.1. Pflanzliste

Bäume (Höhe über 20 m) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Buche (Fagus sylvatica) Esche* (Fraxinus excelsior) Hainbuche (Carpinus betulus) Stieleiche* (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata)	(Höhe bis 20 m) Feldahorn (Acer campestre) Spitzahorn* (Acer platanoides) Vogelkirsche (Prunus avium)
---	--

Großsträucher (bis 10 m) Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)	Hasel* (Corylus avellana) Traubenkirsche* (Prunus padus)
--	---

niedrige Sträucher (bis 5 m) Berberis (Berberis vulgaris) Hundrose (Rosa canina) Liguster (Ligustrum vulgare) Purpurweide* (Salix purpurea) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Weinrose (Rosa rubiginosa)	Gewöhnlicher Schneeball* (Viburnum opulus) Kornelkirsche (Cornus mas) Plattenhäutchen (Euonymus europaeus) Roter Hartriegel* (Cornus sanguinea) Schlehe (Prunus spinosa) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
---	--

Weitere Baum- und Straucharten zur **Gewässerbepflanzung** im Mittelwasserbereich:

Bäume Schwarzlerche (Alnus glutinosa) Bruchweide (Salix fragilis) Silberweide (Salix alba)	Sträucher Mandelweide (Salix triandra) Korbweide (Salix viminalis) Salweide (Salix caprea) Grauweide (Salix cinerea)
--	---

*: Baum- und Straucharten im Bereich von Bächen und Gräben

Hochstämmige **Obstbäume** (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen)

Apfelsorten z.B. Bittenfelder Sämling Brettacher Jakob Fischer	Birnsorten z.B. Grüne Jagdbirne Badische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöster
--	--

Kirschsorten z.B. Dollenseppler Schwarzer Schüttler	Offenburger Schüttler Südkirsche Sauerkirsche
--	---

Weitere Obstsorten Haferpflaume Hauszwetschge Mirabelle Quitte	Walnuß (Juglans regia) Eßkastanie (castanea sativa) Sperling (Sorbus domestica)
---	---

Bodendecker Efeu* (Hedera helix)	Wald-Geißblatt* (Lonicera periclymenum)
--	---

Kletter- und Schlingpflanzen Efeu* (Hedera helix) Waldrebe* (Clematis vitalba) *: Pflanzenarten im Bereich von Bächen und Gräben	
--	--

6.2. **Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7. Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die südöstliche Ecke des Geltungsbereichs, zwischen der Straße „Im Fuchseck“ und dem Betriebsgebäude, wird als Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Dieser Bereich ist komplett zu entsiegeln und zu begrünen. Die Anzahl der Bäume, die im Zuge von Bautätigkeiten gefällt werden, muss auf der Ausgleichsfläche neu gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Arten aus der Pflanzliste zu bevorzugen. Die Anlage von Verkehrsflächen ist hier untersagt. Fußwege sind zulässig, sofern hier wasser-durchlässige Beläge (z. B. Pflaster mit Raserfugen, Rasengittersteine etc.) benutzt werden.

II. Bauordnungrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung

1.1. **Gewerbliche Bauvorhaben**
- Flachdach, Satteldach, Pultdach, Walmdach
- Dachneigung entsprechend Planeinschrieb

1.2. **Wohngebäude**
- nur geneigte Dachformen zulässig
- Dachneigung entsprechend Planeinschrieb

2. **Gebäudehöhe**
Maximale Gebäudehöhen, bezogen auf Oberkante Straßenhöhe, entsprechend Planeinschrieb.

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

III. Hinweis

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.
Die Höhenlage der Unterkannte Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über dem mittleren Grundwasserstand liegt. Die Grundwasserstände sind beim Stadtbauamt Kehl zu erfragen.

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 09.04.2003
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 21.05.2003
Öffentlich auslegen	vom 10.06.2003 bis 11.07.2003
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 01.10.2003
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 16.10.2003

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Ausgefertigt am 02.10.2003

Stadtbauamt Kehl
Planungsabteilung
Kehl

Stadtteil:
Kehl-Bodersweier
Bebauungsplan: RIED, 2. Änderung
Verfahrensschritt: Maßstab: 1 : 500
Rechtsverbindlich
Datum: 01.10.2003
Name: List / Beik

