

# Kehl - HOHNHURST Bebauungsplan „BÜNDT“, 1. vereinfachte Änderung

## Textfestsetzungen

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet Zulässig sind :

- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Planeinschrieb festgesetzt.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Planeinschrieb festgesetzt.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die längsseitige Ausrichtung der Hauptgebäude, die gleichbedeutend ist mit der Ausrichtung des Hauptfirstes hat nach Festsetzung (Richtungspfeil) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Garagen und Carports können auch senkrecht zu der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebenen Pfeilrichtung angeordnet werden.

#### 6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sowie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließungsseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der in Satz 1 genannten Flächen, sowie im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Erschließungsstraße zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

#### 8. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**8.1** Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist 1 einheimischer und standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Einer dieser Bäume ist entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen (Mindestabstand zu Leitungen und Kanälen 2,50 m oder entsprechende Schutzmaßnahmen).

Auf den nordwestlichen Baugrundstücken im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie auf den öffentlichen Randstreifen zwischen Festplatz und privaten Baugrundstücken sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen einheimische und standortgerechte Sträucher zur Bildung einer dichten Hecke zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Spielplatz im Süden und einem Privatgrundstück im Norden ist mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

**8.2** Koniferen sind unzulässig.

## **9. Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **9.1 Grundwasserschutz :**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggfs. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Wassergefährdende Stoffe :

Liegt der Grundwasserstand zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen, um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden.

Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

### **9.2 Bodenschutz :**

Private Fahrflächen, Stellplatzflächen, Höfe, Wege und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen (z.B. Pflaster, Platten, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Die Verwendung von Asphalt ist hier unzulässig, soweit nicht zwingende Gründe (z.B. Vorschriften) eine Zulässigkeit erfordern.

**Nachrichtlich:** Gleichzeitig werden in gesonderter Satzung festgesetzt:

## **II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **1. Dachform und Dachneigung**

Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur geneigte Dachflächen zulässig.

Für untergeordnete und verbindende Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 30° - 45°.

Die zulässige Dachneigung für Nebengebäude, Garagen und Carports beträgt 15° - 45°.

### **2. Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe beträgt 5,50 m.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenmitte mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### **3. Leitungen**

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

## **III. Hinweise**

### **1. Grundwasserstände und Geländehöhen**

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände ① vor :

Mittlerer Grundwasserstand : 142,99 m ü.NN. (1993-1999)

Mittleres Jahresmaximum des Grundwasserstandes : 143,41 m ü.NN. (1993-1999)

Maximaler historischer Grundwasserstand : 143,63 m ü.NN. (02/1999)

Die Geländehöhen des Planungsgebietes liegen zwischen 143,80 m ü.NN. und 144,90 m ü. NN.

① Der Brunnen Nr. 12.1, in dem die Grundwasserstände in diesem Bereich von den Stadtwerken Kehl monatlich abgelesen werden, befindet sich ca. 140 m vom Mittelpunkt des Planungsgebietes entfernt im Kreuzungsbereich „Hanauerlandstraße“/ „Endinger Straße“. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundwasserstände auf das Planungsgebiet übertragbar sind.

### **2. Grundstücksauffüllung und Straßenhöhen**

Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, dass die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe aufzufüllen sind.

Die per entwässerungstechnischem Fachgutachten empfohlene Mindesthöhe für Baugrundstücke und Straßen für das Plangebiet liegt bei 144,50 m ü.NN. Die tatsächliche Straßenhöhe im Endausbau ist bei der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl zu erfragen.

### **3. Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Altlasten vor.

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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Vor Bebauung der betroffenen Flächen ist deren möglicherweise vorhandenes Gefährdungspotential zu untersuchen und, wenn notwendig, zu beseitigen.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 30.09.1998
Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 07.04.1999
Frühzeitige Trägerbeteiligung	am 19.03.1999
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 19.05.1999
Öffentlich ausgelegt	vom 04.06.1999 bis 05.07.1999
Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.1 Satz 2 BauGB	am 31.05.1999
Abwägung und Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 22.01.2003
Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung des Satzungsbeschluß	am 21.02.2003

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry)



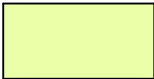
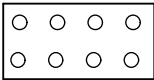






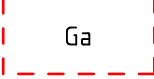
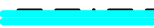

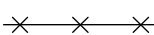


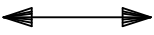
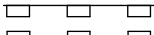
Ausgefertigt am 13.02.2003

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry)

Ausgefertigt am 07.10.2003

## Bebauungsplan BÜNDT in Kehl-Hohnhurst 1. Änderung Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten die folgenden Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
o	offene Bauweise
0,3	Grundflächenzahl
0,5	Geschoßflächenzahl
TH	Traufhöhe maximal +5,5m bez. auf OK Straßenmitte
DN	Dachneigung 30°-45°
max. 2WE	maximal 2 Wohneinheiten
	öffentliche Verkehrsfläche: Straße
	öffentliche Grünfläche; private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche: Festplatz
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	zu pflanzende Bäume
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Kulturellen u. Sportlichen Zwecken dienende Einrichtung
	Feuerwehr, Öffentliche Verwaltung
	Spielplatz
	Fläche für Versorgungsträger: Travostation
	Fläche für Garagen, Carports u. Stellplätze
	Baugrenze
	geplante Grundstücksgrenze, nachrichtlich
	wegfallende Elektrizitätsfreileitung
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
	Geltungsbereichsgrenze
	Hauptfirstrichtung
	Leitungsrecht