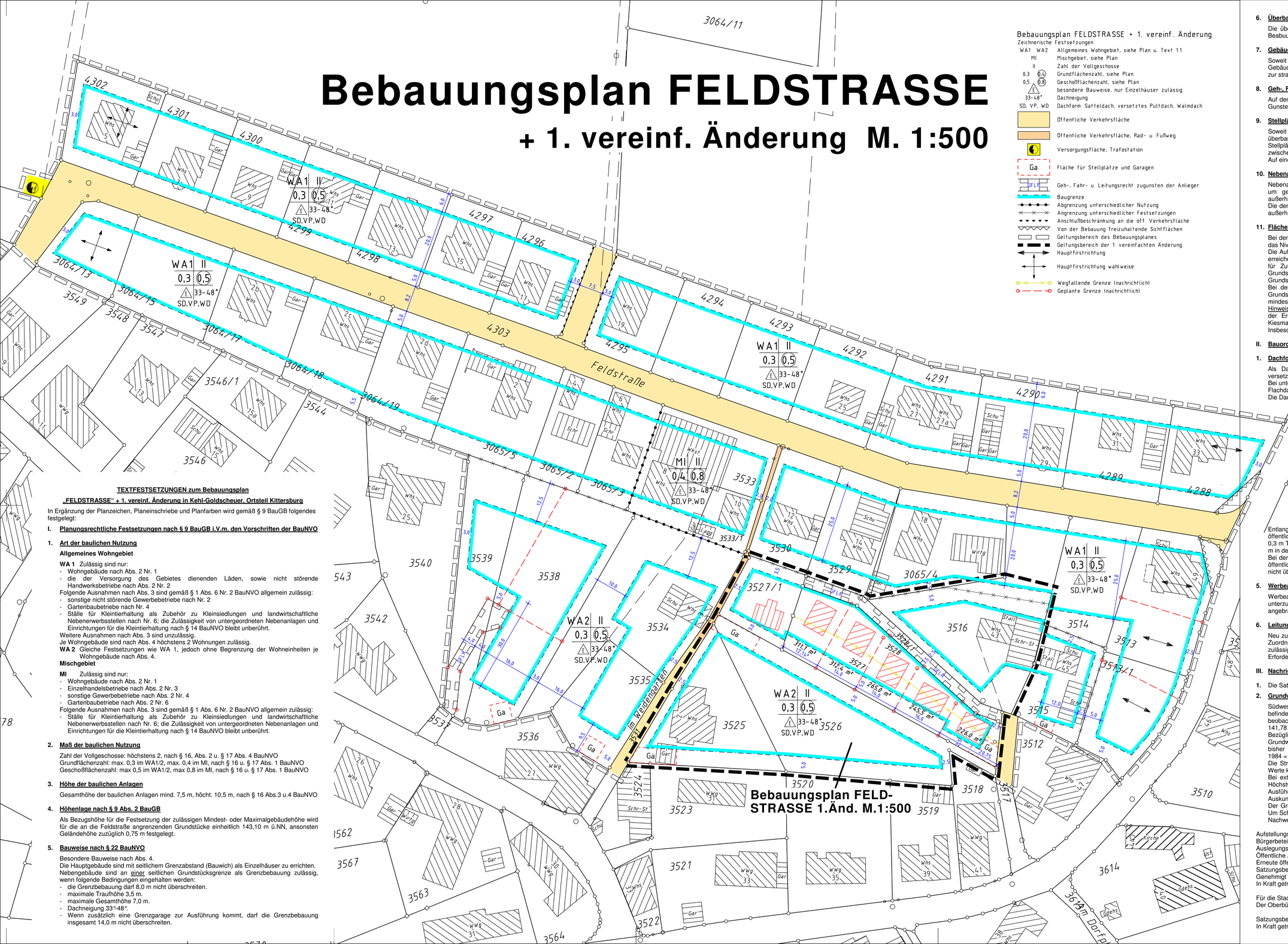
Bebauungsplan FELDSTRASSE

+ 1. vereinf. Änderung M. 1:500



Bebauungsplan FELDSTRASSE + 1. vereinf. Änderung

Zeichnerische Festsetzungen

WA1 WA2	Allgemeines Wohngebiet, siehe Plan u. Text 1.1
MI	Mischgebiet, siehe Plan
II	Zahl der Vollgeschosse
0,3 (0,4)	Grundflächenzahl, siehe Plan
0,5 (0,8)	Geschoßflächenzahl, siehe Plan
E	besondere Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
33-48°	Dachneigung
SD, VP, WD	Dachform: Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche, Rad- u. Fußweg
	Versorgungsfläche, Trafostation
Ga	Fläche für Stellplätze und Garagen
GFLR	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Angrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Anschlußbeschränkung an die öff. Verkehrsfläche
	Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung
	Hauptfirstrichtung
	Hauptfirstrichtung wahlweise
	Wegfallende Grenze (nachrichtlich)
	Geplante Grenze (nachrichtlich)

TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan

„FELDSTRASSE" + 1. vereinf. Änderung in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Kittersburg

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgelegt:

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

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

WA 1 Zulässig sind nur:
- Wohngebäude nach Abs. 2 Nr. 1
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach Abs. 2 Nr. 2

Folgende Ausnahmen nach Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach Nr. 2
- Gartenbaubetriebe nach Nr. 4
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nach Nr. 6; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Weitere Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.
Je Wohngebäude sind nach Abs. 4 höchstens 2 Wohnungen zulässig.
WA 2 Gleiche Festsetzungen wie WA 1, jedoch ohne Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude nach Abs. 4.

Mischgebiet

MI Zulässig sind nur:
- Wohngebäude nach Abs. 2 Nr. 1
- Einzelhandelsbetriebe nach Abs. 2 Nr. 3
- sonstige Gewerbebetriebe nach Abs. 2 Nr. 4
- Gartenbaubetriebe nach Abs. 2 Nr. 6

Folgende Ausnahmen nach Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen nach Nr. 6; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: höchstens 2, nach § 16, Abs. 2 u. § 17 Abs. 4 BauNVO
Grundflächenzahl: max. 0,3 im WA1/2, max. 0,4 im MI, nach § 16 u. § 17 Abs. 1 BauNVO
Gescho6flächenzahl: max 0,5 im WA1/2, max 0,8 im MI, nach § 16 u. § 17 Abs. 1 BauNVO

3. Höhe der baulichen Anlagen

Gesamthöhe der baulichen Anlagen mind. 7,5 m, höcht. 10,5 m, nach § 16 Abs.3 u.4 BauNVO

4. Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der zulässigen Mindest- oder Maximalgebäudehöhe wird für die an die Feldstraße angrenzenden Grundstücke einheitlich 143,10 m ü.NN, ansonsten Geländehöhe zuzüglich 0,75 m festgelegt.

5. Bauweise nach § 22 BauNVO

Besondere Bauweise nach Abs. 4.
Die Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser zu errichten. Nebengebäude sind an einer seitlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung zulässig, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:
- die Grenzbebauung darf 8,0 m nicht überschreiten.
- maximale Traufhöhe 3,5 m.
- maximale Gesamthöhe 7,0 m.
- Dachneigung 33°-48°.
- Wenn zusätzlich eine Grenzgarage zur Ausführung kommt, darf die Grenzbebauung insgesamt 14,0 m nicht überschreiten.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Beabuungsplans festgesetzt, nach § 23 BauNVO.

7. Gebäudestellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Soweit aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans keine Festsetzungen über die Gebäudestellung hervorgehen, hat die Stellung der Gebäude parallel oder im rechten Winkel zur straßenseitigen Baugrenze zu erfolgen.

8. Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf den Grundstücken Lgb.Nr. 3539, 3538 und 3528/1 sind Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt.

9. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6 BauNVO

Soweit keine abweichende zeichnerische Festsetzung erfolgt, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze zulässig.
Auf einem Grundstück sind Garagen nur in einem seitlichen Grenzabstand zulässig.

10. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Nebenanlagen nach Abs. 1 sind, sofern es nicht nach der jeweils gültigen Landesbauordnung um genehmigungsfreie Vorhaben handelt, im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Grunstücksfläche zulässig.
Die der Ver- u. Entsorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen nach Abs. 2 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11. Flächen für Aufschüttungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Bei den Grundstücken nördlich der Feldstraße ist die Grundstücksfläche folgendermaßen auf das Niveau der Bezugshöhe nach I. Pkt. 4 aufzuschütten:
Die Aufschüttung muß mindestens 2,0 m vor der straßenseitigen Baugrenze die Bezugshöhe erreichen und sich mindestens bis zur rückwärtigen Gebäudekante erstrecken. Dies gilt nicht für Zufahrts- u. Zugangsflächen bis zu einer Tiefe von 7,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie). Zur freien Landschaft ist an der nördlichen Grundstücksgrenze das vorhandene Geländeniveau wieder zu erreichen.
Bei den Grundstücken südlich der Feldstraße, die an die Feldstraße angrenzen, ist die Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze mindestens auf Straßenniveau und höchstens auf Bezugshöhe aufzuschütten.
Hinweis: Um Grundwasserverschmutzungen zu vermeiden, dürfen Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen nur mir reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig. Bei versetzten Pultdächern muß der Tiefpunkt jeweils an der Gebäudeaußenwand liegen.
Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen und bei Garagen ist auch die Ausbildung mit Flachdach oder Pultdach zulässig.
Die Dachneigung wird festgesetzt auf 33°-48°.
Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

2. Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen vom Bezugspunkt nach I. Pkt. 4 bis zum Schnittpunkt OK Sparren mit der Außenseite der Außenwand, muß mindestens 4,3 m und darf höchstens 5,3 m betragen. Bei Gebäuden mit versetzten Baufluchten ist eine Überschreitung der Traufhöhe zulässig. Die Überschreitung darf sich höchstens auf 3/5 der Gebäudelängsseite erstrecken.

3. Sichtflächen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Sichtflächen sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Ausbauniveau der Straße zulässig.

4. Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist vom Angrenzer spätestens vor Fertigstellung der öffentlichen Flächen ein durchgehendes Streifenfundament (z.B. Stellplatte) von mindestens 0,3 m Tiefe anzubringen (Grundstückseinfassung). Fundamentvorsprünge dürfen maximal 0,1 m in den Verkehrsflächenunterbau hineinragen.
Bei den Grundstücken nördlich der Feldstraße darf die Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 Abs. Nr. 11 BauGB 1,0 m nicht unterschreiten und 1,5 m nicht überschreiten, bezogen auf die Höhe der Straßenachse.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind unmittelbar am Gebäude unterzubringen. Werbeanlagen von mehr als 0,5 m² Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

6. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind im direkten Zuordnungsbereich der Feldstraße in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind hier nicht zulässig. Für den Restbereich kann die Erschließung nach den jeweiligen technischen Erfordernissen (Freileitung oder Erdkabel) erfolgen.

III. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

1. Die Satzungen der Stadt Kehl über Wasserversorgung und Entwässerung sind zu beachten.

2. Grundwasserverhältnisse

Südwestlich des Bebauungsplangebiets in der Brandeckstraße (im Bereich Haus Nr. 13) befindet sich ein Grundwasserbeobachtungsbrunnen, der seit Mai 1977 regelmäßig beobachtet wird. Der seither höchst gemessene Grundwasserstand betrug im Mai 1983 141,78 m ü.NN.
Bezüglich des seit einiger Zeit fertiggestellten „Kulturwehrs Kehl-Straßburg", das sich auf die Grundwasserverhältnisse auswirkt, liegen noch keine fundierten Ergebnisse vor. Bei den bisher durchgeführten Probestaus wurden folgende Grundwasserhöhen gemessen: März 1984 = 141,22 m ü.NN; Mai 1985 = 141,10 m ü.NN.
Die Straßenhöhen betragen ca. 142,10 m ü.NN bis ca. 142,60 m ü.NN. Die angegebenen Werte können nur als Anhaltspunkt für die künftigen Bauherren dienen.
Bei extremen Hochwasserverhältnissen kann ein Überschreiten dieser bisher gemessenen Höchstwerte nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der Baukonstruktion und Ausführung von Kellergeschossen berücksichtigt werden.
Auskunft über aktuelle Grundwasserstände erteilt das Stadtbauamt (Tiefbauabteilung).
Der Grundwasserstand im Planbegiet liegt zeitweise höher als 2,0 m unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 17.10.1984
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 27.11.1984
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 24.07.1985
Öffentliche Auslegung	vom 03.09.1985 bis 04.10.1985
Erneute öffentliche Auslegung	vom 27.01.1986 bis 28.02.1986
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 14.07.1986
Genehmigt mit Erlaß durch das Regierungspräsidium	am 27.11.1986
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 14.02.1987

Für die Stadt Kehl gez. (Prößdorf) Kehl, den 25.04.1986 gez. (Rauch)
Der Oberbürgermeister Stadtbauamt, Planungsabteilung

Satzungsbeschluß der 1. vereinfachten Änderung	am 08.05.2002
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 21.06.2002