

In Ergänzung zu den im Plan dargestellten Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach Par.9 BauGB i.V.m. den Vorschr. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach Par.4 BauNVO; Zulässig sind:

- Wohngebäude nach Par.4 Abs.2 Nr.1 BauNVO.
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach Par.4 Abs.2 Nr.2 BauNVO.
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach Par.4 Abs.2 Nr.3 BauNVO.
- Ausnahmsweise allgemein zulässig sind: - Anlagen für Verwaltungen
Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach Par.17,18 und 19 BauNVO

GRZ 0,3 Grundflächenzahl nach Par.17 Abs.1 i.V.m. Par.19 BauNVO.
THmax +5,5m Traufhöhe der baulichen Anlage bez. auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.
FHmax +10,5m Firsthöhe der baulichen Anlage bez. auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum First.
Bei Eckgrundstücken kann die höher liegende Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück als Bezugspunkt angenommen werden.

3. Bauweise nach Par.22 BauNVO

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach Par.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 Par.9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Gebäudestellung nach Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend Planeinschrieb zu wählen. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist eine Abweichung hiervon möglich.

7. Stellplätze und Garagen nach Par.9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Sofern kein Planeinschrieb, sind Stellplätze, Garagen und Car ports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und Carports zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden. Zur Befestigung der Stellplätze dürfen nur nachfolgende Materialien verwendet werden: Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekiest), Schotterrasen, sonstige wasserdurchlässige Belagsarten.
Maximal dürfen insgesamt 9,0m der Grundstücksbreite entlang der Verkehrsfläche als Zufahrts-, Zugangs- und Stellplatzfläche genutzt werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen von Pkt 8.

8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach Par.9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken gepflanzten Bäume sind zu erhalten. Die Einfahrts-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind so anzulegen, daß keine Beeinträchtigung der Bäume entsteht. Je Grundstück ist zusätzlich mindestens ein hochstämmiger Obstbaum neu zu pflanzen (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen). Auf der Westseite des Gebietes ist eine zweireihige Bepflanzung mit Obstbäumen (Streuobstwiese) vorzunehmen (Pflanzstreifen).

9. Grundwasserschutz

Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem Baugebiet „Hanfplatz/Wasserstraße“ auf 141,10m bis 141,20m ü.NN. Die bekannten bisher maximal beobachteten Grundwasserstände liegen zwischen 142,10m und 142,20m ü.NN. Die vorhandenen bzw. geplanten Höhen liegen in dem Bereich zwischen 142,20m (Wasserstraße), 142,60m (Platzbereich der geplanten Erschließung) und 142,90m (Anschluß Im Hanfplatz). Die Unterkante der baulichen Anlage sollte nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Falls ein Bau unterhalb des mittleren Grundwasserstandes unvermeidbar ist, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Alle baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

10. Regelung des Wasserabflusses, Regenwasserversickerung

Das auf dem Grundstück von überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst im Sinne des ATV-Arbeitsblattes A 138 in flächenhafter Form (Muldenversickerung über die 30 cm starke belebte Bodenschicht) zu versickern. Punktförmige Versickerungen (Sickerschächte) oder linienhafte Versickerungen (Rigolensystem) sind nicht zulässig. 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. Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen zur Grundstückentwässerung darzustellen. Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Überlauf über Rückstauenebene an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Grundsätzlich ist der Überlauf der Versickerungsmulde an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Speicherung (Zisterne) und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig. Nähere Einzelheiten sind z.B. der Vorinformation des UVM Baden-Württemberg vom 16.01.96 Az.: 33-8951.13 „über die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu entnehmen, die auch bei den Stadtwerken Kehl und der Planungsabteilung der Stadt Kehl eingesehen werden können.

II. Hinweis:

Gemäß Par.11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücksstraßenseite von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der festgelegten Straße aufzuschütten sind. Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl -Tiefbauabteilung- zu erfragen.

Nach Angabe des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- u. Bodenkultur kann nur eine ausreichende immissionsmindernde Wirkung durch die Anlage eines mind. 5m breiten (Pflanzbreite) Streifens aus Gehölzen II. Ordnung gegenüber der offenen Landschaft erzieht werden. Eine Alternative stellt die Anlage einer Hainbuchenhecke dar, die im geschnittenen Zustand eine Mindestbreite von 1m und eine Mindesthöhe von 2,75m aufweist.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Par.74 LBO Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Nur geneigte Dachformen zulässig. Wohngebäude: DN 30° - 45°
Garagen und Carports: Dachneigung entsprechend der LBO zulässig.
Minstdachneigung 25°. Flachdach ist unzulässig.

2. Leitungen

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

3. Einfriedigungen

Geschlossene Einfriedigungen in Form von Mauern oder ähnlichem sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedigungen Sockelmauern von max. +0,10m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf max. 1,0m Höhe beschränkt. Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung.

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 11.12.1996
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 13.03.1997
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 19.11.1997
Öffentlich ausgelegen	vom 26.01.1998 bis 27.02.1998
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 08.04.1998
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	am 24.07.1998
In Kraft getreten durch Bekanntm. in der Kehler Zeitung	am 06.08.1998

Für die Stadt Kehl
 Der Oberbürgermeister
 gez. (Prößdorf)

Kehl, im Nov. 1997 Rd/Bk
 Stadtplanungsabteilung
 gez. (Rauch)

Kehl - KITTERSBURG, Bebauungsplan HANFPLATZ / WASSERSTRASSE
 Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten die folgenden Festsetzungen:

- | | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
|  | nur Einzelhäuser zulässig |
| GRZ | Grundflächenzahl 0,3 |
| THmax | Traufhöhe maximal +5,5m bez. auf OK Straßenmitte |
| FHmax | Firsthöhe maximal +10,5m bez. auf OK Straßenmitte |
| DN | Dachneigung 30°-45° |
| max 2WE | maximal 2 Wohneinheiten |
|  | öff. Verkehrsfläche, verkehrsberuhigte Straße |
|  | öff. Verkehrsfläche, landwirtschaftlicher Weg |
|  | Fläche für Versorgungsträger, Trafostation |
|  | Pflanzstreifen mit Pflanzgebot für Bäume |
| Ga | Fläche für Garagen |
|  | zu pflanzende Bäume,
genaue Lage siehe Straßenausbauplan |
|  | Baugrenze |
|  | gepl. Grenze (nachrichtlich) |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
|  | Geltungsbereichsgrenze |
|  | Firstrichtung |
|  | Leitungsrecht für E-Versorger |