

zum Bebauungsplan „IM MÄTTEL II“ in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen**I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO****1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, zulässig sind :

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen sind unzulässig.

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

GRZ 0,3 bzw. 0,4 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
TH max. 5,5 m oder TH max. 7,0 m Traufhöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

FH max. 10,5 m oder FH max. 11,5 m Firsthöhe gemessen von OK Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum First.

Bei Eckgrundstücken kann die höherliegende Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück als Bezugspunkt angenommen werden.

Bei Sonderformen, z.B. Tonnendach, wird der höchste Punkt des Gebäudes als maximale Firsthöhe angenommen. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig. Ausnahmsweise sind bei Sonderdachformen (z.B. Pultdach, Tonnendach) abweichende Dachneigungen mit Mindestneigung von 25° zulässig.

3. Bauweise nach § 22 BauNVO

- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- D offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- H offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

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

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

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

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel oder rechtwinklig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu wählen. Auf der Westseite des Lindenweges können die Gebäude ausnahmsweise auch parallel zur vorhandenen Grundstücksgrenze errichtet werden. Untergeordnete Bauteile sowie Garagen können mit einer anderen Firstrichtung realisiert werden. Für verbindende und untergeordnete Bauteile besteht die Möglichkeit, diese mit einem Flachdach auszubilden.

7. Stellplätze und Garagen

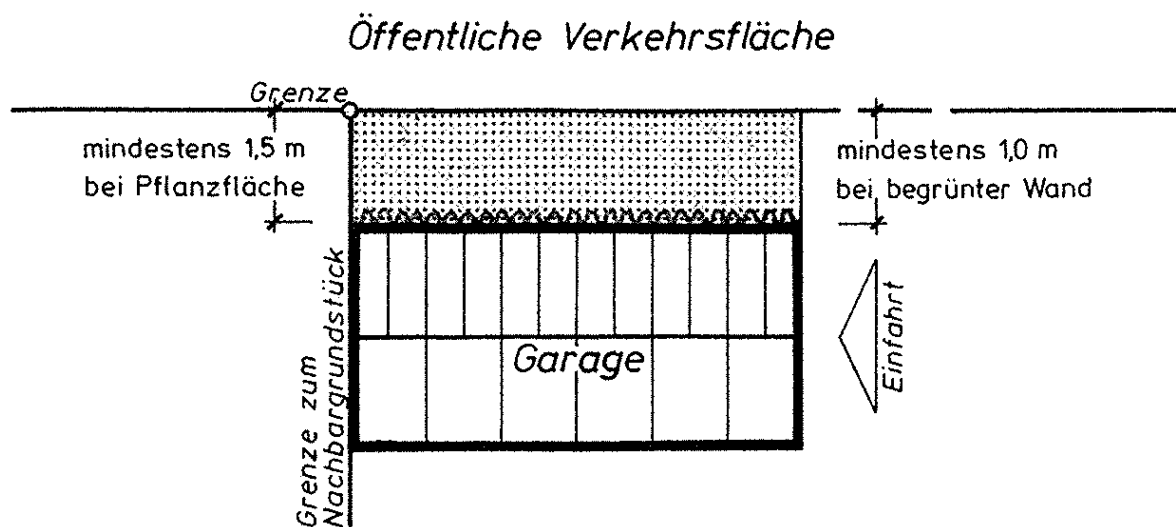
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtsseite geöffnet sind. Nicht überdachte Stellplätze können auch zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze errichtet werden. Die Stellplätze sind mit Baumpflanzungen zu gliedern.

Garagen und Carports sind ausnahmsweise zulässig :

Zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m als Pflanzfläche verbleibt (siehe Skizze A).

Wird die straßenseitige Garagenwand als begrünte Mauer ausgebildet ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 1,0 m einzuhalten (siehe Skizze A).

SKIZZE (A)



Zur Befestigung der Zufahrten; Wege und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

8. Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWs müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

10. Flächen mit besonderen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

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

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hoch- oder mittelstämmiger Laubbaum neu zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

Die ausnahmsweise zulässigen Flachdachgaragen sind zu begrünen.

Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein mit Haftscheiben) oder mit Hilfe eines Spaliers zu beranken (z. B. Kletterrosen, Waldreben etc.).

Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

12. Grundwasserschutz

Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem Baugebiet „Im Mättel“ bei 138,36 m ü.NN. (Messstelle 65/064-9)

Der bekannte maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 139,78 m ü. NN. Die Unterkante Kellerfußboden soll nicht unter dem maximalen Grundwasserstand liegen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (siehe Skizze B nächste Seite).

II. Hinweise

1. Grundstücksauffüllung

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.

2. Bodenverunreinigungen

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.

3. Historische Funde

Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

III. Örtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (nachrichtliche Übernahme)

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Nur geneigte Dachformen sind zulässig.

Wohngebäude : Dachneigung (WA) 30° - 45°

Doppelhäuser und Reihenhäuser müssen eine einheitliche Dachneigung haben.

Garagen und Carports : Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig. Flachdachgaragen sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Dach begrünt wird. Bei Sonderformen (Pulldach, versetztes Pulldach, Tonnendach u.a.) bei dem Hauptgebäude sind im Einzelfall Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung bis zu einer Mindestneigung von 25° zulässig.

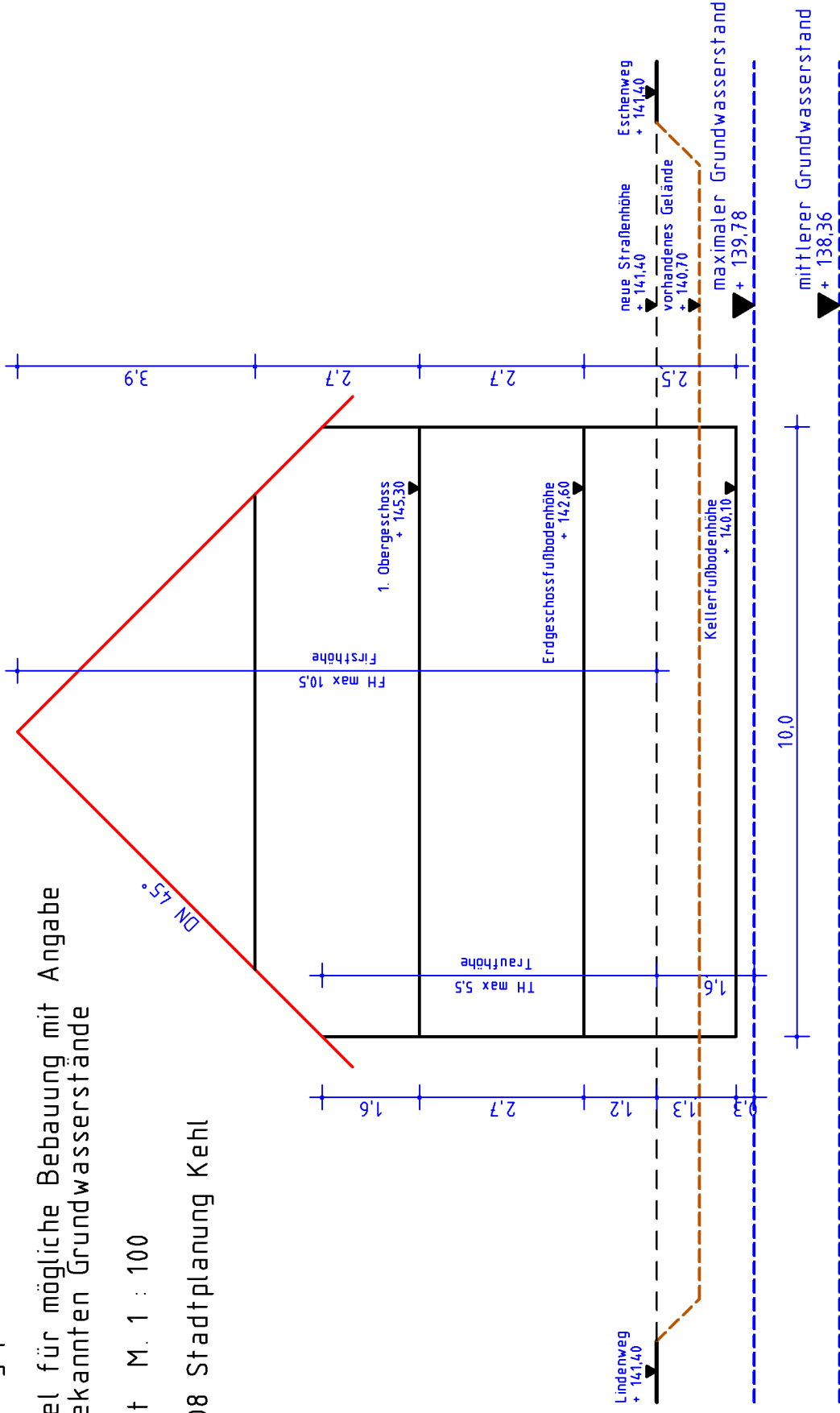
Skizze (B)

Bebauungsplan IM MÄTTTEL II

Beispiel für mögliche Bebauung mit Angabe der bekannten Grundwasserstände



Schnitt M. 1 : 100

28.10.08 Stadtplanung Kehl



Kehl - Goldscheuer, Ortsteil Marlen **Bebauungsplan IM MÄTTEL II** M. 1 : 500

Zeichnerische Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet	GRZ	Grundflächenzahl
	nur Einzelhäuser		Einzel-, oder Doppelhäuser
	Doppelhäuser oder Hausgruppen		
THmax	maximale Traufhöhe	FHmax	maximale Firsthöhe
DN	Dachneigung	max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten



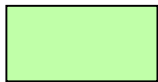
Öffentliche Verkehrsfläche: Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Verkehrsfläche: Rad- u. Fußweg, Wirtschaftsweg



Öffentliche Verkehrsfläche: Parkplätze



Öffentliche Grünfläche



Zu pflanzende Bäume



Kinderspielplatz



Fläche für Abfallbehälter



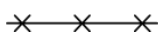
Fläche für Trafostation



Flächen für Ga - Garagen,
GSt + GGa - Gemeinschaftsstellplätze u. -garagen



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Zufahrtsverbot



Geplante Grenze



Geltungsbereichsgrenze



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 14.07.2004
Bürgerbeteiligung als Bürgerabend	am 24.07.2008
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat	am 17.12.2008
Öffentlich ausgelegt	vom 19.01.2009 bis 20.02.2009
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 22.04.2009
Rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung	am 22.05.2009

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister

Ausgefertigt am 19.05.2009
Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung

gez. (Dr. Petry)