

Bebauungsplan „BÜND“ in Kehl-Querbach Textfestsetzungen

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmen sind nicht zulässig.

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Planeinschrieb anzuordnen.

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

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf max. 2 (WE) festgesetzt.

7. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dazu zählen auch solche für die Kleintierhaltung.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme auf dem gesamten Grundstück zugelassen werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über die Fahrbahn zulässig.

9. 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. Zur Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden. Für jeweils 3 Stellplätze ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen werden dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

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

Am nördlichen und östlichen Ortsrand sind auf den privaten Pflanzstreifen alle 7 – 10 m, jedoch mind. 3 hochstämmige Laubbäume je Grundstück zu pflanzen. In diesen Pflanzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Weiterhin ist je Grundstück mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen werden dem Pflanzgebot nicht angerechnet. Der Gewässerschutzstreifen ist naturnah zu erhalten, zu pflegen und von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten (wie Anlage von Treppen, Zäune, Abstellraum etc.). Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz. Sie können dem Pflanzgebot angerechnet werden.

11. Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB

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 gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten.

Nachrichtlich : Gleichzeitig werden in gesonderter Satzung festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch das Flachdach erlaubt.

Die Dachneigung beträgt im **WA** DN 35° - 50° und im **MI** DN 15° - 45°.

Garagen sind mit einer Dachneigung von mind. 25° auszuführen.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante des Firsts.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird bezogen auf OK Straßenmitte festgesetzt.

Im WA ist zulässig:

max. Traufhöhe (TH max.) + 5,5 m und eine

max. Firsthöhe (FH max.) +10,5 m zulässig.

Im MI ist zulässig:

Gewerbebauten: max. Gebäudehöhe (GH max.) +11,0 m

Wohngebäude: max. Traufhöhe (TH max.) + 7,0 m

max. Firsthöhe (FH max.) +11,0 m

3. Leitungen

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

III. Hinweise

1. Grundwasserstände

Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem Baugebiet „Bünd“ bei 134,38 m ü. NN. Die bekannten bisher maximal beobachteten Grundwasserstände liegen zwischen 135,55 m und 135,70 m ü.NN.

2. Bauen im Grundwasser

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 Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

3. Grundstücksauffüllung

Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Wohngebäudes auf das Niveau der festgelegten Straßenhöhe (ca. 0,5 m – 0,8 m über bestehendem Gebäude) aufzuschütten sind. Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl – Tiefbauabteilung – zu erfragen.

4. 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.

5. 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.

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat
 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat
 Öffentlich ausgelegen
 Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat
 In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung



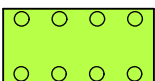
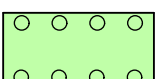

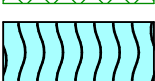







am 27.11.1991
 vom 24.02.1991 bis 13.03.1992
 am 24.07.2002
 vom 09.08.2002 bis 10.09.2002
 am 23.10.2002
 am 20.06.2003

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

Ausgefertigt am 23.05.2003

Kehl - Querbach Bebauungsplan BÜND Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
o	offene Bauweise
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
GRZ	Grundflächenzahl
THmax	maximale Traufhöhe bez. auf OK Straßenmitte
FHmax	maximale Firsthöhe bez. auf OK Straßenmitte
GHmax	maximale Gebäudehöhe bez. auf OK Straßenmitte
DN	Dachneigung
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	Straßenverkehrsfläche
	Pflanzstreifen (privat), Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
	Pflanzstreifen (öffentl.), Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
	§ 24a-Biotop
	Gewässerschutzstreifen
	Fläche für Garagen
	Anpflanzen von Einzelbäumen
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
	geplante Grundstücksgrenze
	Geltungsbereichsgrenze
	Hauptfirstrichtung