

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ehrli" in Kehl-Zierolshofen

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.1990 die Änderung des Bebauungsplans "Ehrli" in Kehl-Zierolshofen beschlossen.

I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan für das Wohngebiet enthält Festsetzungen die einen nachträglichen Wohnungsein- oder -ausbau verhindern. Der Ausschluß von Dachaufbauten, ein sehr geringer Kniestock und eine sehr flache Dachneigung stehen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss entgegen. Seit dem 24.01.1990 ist die novellierte Baunutzungsverordnung in Kraft, die für das Maß der baulichen Nutzung neue Maßstäbe und Regelungen einführt, die nunmehr berücksichtigt werden sollten. Vor dem Hintergrund, daß heute der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ein ganz neuer Stellenwert zukommt, kann man nun davon ausgehen, daß die aufgeführten Festsetzungen in vielen Fällen bei einer Abwägung der Belange nicht mehr als so zwingend anzusehen sind, daß sie zur Bewahrung einer städtebaulichen geordnete Entwicklung unbedingt beibehalten werden müßten. Festsetzungen, die Dachaufbauten sowie eine steilere Dachneigung ermöglichen und ein angemessener Kniestock zulassen, sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar ohne den Gebietscharakter des betreffenden Bereiches zu ändern. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll außerdem erreicht werden, daß Gebiete mit gleichem Charakter identische Festsetzungen erhalten. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 und bei der Flächennutzungsplanfortschreibung 1990 ist der Bereich als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

II. Planinhalt

Als Art der bauliche Nutzung wurde für den Bebauungsplan entsprechend dem vorhandenen und städtebaulich angestrebten Gebietscharakter -Allgemeines Wohngebiet- festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl wurde so gewählt, daß eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit besteht. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde je nach Bereich durch eine Festsetzung der Vollgeschosses der maximalen Traufhöhe sowie einer Dachneigung festgesetzt. Die Festsetzung für die Dachneigungen wurden so gewählt, daß der Einbau von zusätzlichem Wohnraum möglich ist ohne das sich der bestehende Gebietscharakter aus städtebaulicher Sicht verändert. Auf eine Festsetzung der Dachgauben bzw. der Kniestockhöhe wurde verzichtet, sodaß hier ein individueller Spielraum gegeben ist. Die in dem alten Bebauungsplan festgesetzten Baulinien sind zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele nicht mehr notwendig und werden durch Baugrenzen ersetzt. Die Festsetzung für Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche wurde modifiziert (siehe Planskizze A) um dem vorhandenen und auch zusätzlichen Bedarf gerecht zu werden.

III. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist straßenmäßig sowie durch Ver- und Entsorgungseinrichtung komplett erschlossen. Die verkehrsrechtliche Anordnung als Tempo 30-Zone für den gesamten Bereich ist erfolgt. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch An- bzw. Ausbauten bedarf keiner neuen Erschließungsmaßnahmen.

IV. Öffentliche Einrichtungen

Unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplangeltungsbereich befindet sich der Kindergarten und ein Kinderspielplatz. Durch die aufgelockerte Bebauung ist wohnungsnahes Spielen für Kleinkinder auf den Grundstücken gewährleistet.

V. Grünflächen

Das Gebiet grenzt unmittelbar an die freie Landschaft an. Eine Festsetzung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes ist daher nicht notwendig. Um den Übergang zur freien Landschaft besser zu gestalten ist ein Pflanzstreifen festgesetzt.