

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan "Hanauerlandstraße" in Kehl-Hohnhurst

#### 1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Ortschaft Hohnhurst (ca. 250 Einwohner) wurde vor ca. 20 Jahren zum letztenmal Wohnbaufläche erschlossen. Der aus der Ortschaft resultierende Eigenbedarf konnte in den vergangenen Jahren nicht abgedeckt werden. Um dem angemeldeten besonders dringlichen Bedarf gerecht zu werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der im Januar/Februar 1990 öffentlich ausgelegte Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Kehl, weist entlang der Hanauerlandstraße geplante Wohnbaufläche aus. Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche. Der Flächennutzungsplan für diesen Bereich wird im Parallelverfahren geändert.

#### 3. Aussagen des Landschaftsplans

Eine bauliche Nutzung der Fläche wird aus landschaftsplanerischer Sicht bei nachgewiesenem Bedarf als vertretbar gewertet.

#### 4. Planinhalt

##### **4.1 Gesamtkonzeption**

Ziel des Bebauungsplans ist es für den bestehenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entsprechende Wohnbaufläche zu schaffen. Die vorhandene Siedlungsstruktur entlang der Hanauerlandstraße wurde weitgehend aufgenommen.

##### **4.2 Erschließung**

##### Verkehr

Die straßenmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehende Hanauerlandstraße. Entlang der geplanten Bebauung ist noch ein Gehweg anzulegen.

##### Ver.-u. Entsorgung

Die Ver.-u. Entsorgung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Einrichtungen in der Hanauerlandstraße.

### Grünflächen

Zur Regelung des Übergangs zwischen geplanter Bebauung und freier Landschaft wurde entlang der Nordseite des Gebietes ein Pflanzstreifen festgesetzt. In diesem Pflanzstreifen sind standort- und artgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

### **4.3 Gestaltung**

Die ortstypische Gestaltung der Bebauung ist die ein bis zweigeschossige Bauweise mit steilgeneigten Dachflächen. Die Festsetzung bezüglich der Baugestaltung zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes wurde auf Mindestanforderung beschränkt :

- Festsetzung der maximalen Traufhöhe
- Festsetzung der Dachneigung
- Festsetzung der Bauweise

### **4.4 Art und Maß der bauliche Nutzung**

Als Art der bauliche Nutzung wird allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Der Ausschluß von Schank- u. Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist notwendig, um den geplanten Gebietscharakter zu erhalten. Die ausnahmsweise Zulassung von sonstige nichtstörenden Gewerbebetrieben entspricht der gesamtörtlichen Situation und sollte auch in diesem Bereich möglich sein.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die festgesetzten Ausnutzungswerte wurden in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung an der Hanauerlandstraße getroffen.

### **4.5 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise -nur Einzelhäuser zulässig-, erfolgte in Anlehnung an die bestehende Ortsstruktur.

Festsetzung bezüglich der Dachform wurde darauf beschränkt, daß die Hauptfirstrichtung wahlweise parallel oder senkrecht zur Hanauerlandstraße erfolgen kann.

Ein Regelungsbedarf für eventuelle Dachaufbauten ist aus stadtplanerischer Sicht nicht notwendig da auch hier die angrenzende Ortslage keine einheitliche Struktur aufweist.

### **4.6 Höhenlage des Gebietes**

Das vorhandene Gelände liegt ca. 0,2 bis 0,4 m. tiefer als die Hanauerlandstraße. Die Grundstücke sind straßenseitig zwischen Straßenbegrenzung und Vorderkante der Bebauung auf Straßenniveau aufzuschütten.

#### 4.7 Grundwasserschutz

Die Festsetzung des Bebauungsplanes mit einer Traufhöhe von max. 5,5 m über Straßenoberkante ist so gewählt, das die Fundamente oberhalb des mittleren Grundwasserstandes liegen.

Bei ansteigen des Grundwassers auf Maximalwerte kann es vorkommen, daß für einen kurzen Zeitraum ein Teil des Kellers im Grundwasser steht. Die Kellerbauten sind so auszubilden, daß kein Wasser eindringen kann.

Aus Gründen der Einfügung in das gewachsene Ortsbild kann ein Bauen oberhalb des höchsten Grundwasserstandes nicht befürwortet werden.

#### 5. Größe des Plangebietes

Gesamtgeltungsbereich	ca. 0,47 ha
Verkehrsfläche (Gehweg)	ca. 0,0175 ha
Bauplätze	ca. 630 - 720 m <sup>2</sup>

#### 6. Bodenordnung

Nach in Kraft treten des Bebauungsplans werden die Grundstücke entsprechend den Einzeichnungen gebildet. Die Bodenordnung erfolgt auf privat rechtlicher Basis.