

Begründung

zum Bebauungsplan "Lummerts Keller II" in Kehl-Kork

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.90 die Aufstellung des Bebauungsplans "Lummerts Keller II" in Kehl-Kork beschlossen.

Im Entwurf der Flächennutzungsplan-Fortschreibung 1990 wurde im südlichen Anschluß an das bestehende Wohnbaugebiet "Lummerts Keller" eine Fläche von ca. 1,7 ha als geplantes Wohnbauland ausgewiesen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig um eine städtebaulich geordnete Entwicklung einer Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zu erreichen. Der aufgestellte Bebauungsplan entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind:

- Schaffung eines Wohnbaugebietes für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienwohnhäuser
- Festsetzung eines Rad- und Fußweges entlang des Plaelbaches
- Erschließung des Gebietes über bereits vorhandene Erschließungsansätze
- Gestaltung der öffentlichen Flächen als Mischfläche
- Festsetzung eines Pflanzstreifens zur freien Landschaft zur besseren Lösung des Übergangs zwischen geplanter Bebauung und freier Landschaft

Alle übergeordnete Planungsziele wurden entsprechend dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebietes werden an bestehende Anlagen angeschlossen.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte in Anlehnung an das bestehend Gebiet "Lummerts Keller".

Die Bauweise wurde entsprechend den Planungszielen als offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig und als offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde entlang der Elmenreichstraße mit 2-geschossig zwingend in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung der Südseite der Straße und für den übrigen Bereich mit 2-geschossig als Höchstgrenze festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Aus städtebaulicher Sicht konnte auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig oder auf den hierfür festgesetzten Flächen. Ausnahmsweise können Stellplätze zwischen vorderer Baugrenze und Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden, mit der Einschränkung maximal 50 % dieser Fläche hierfür zu verwenden. Hiermit soll erreicht werden, daß die visuelle Ausdehnung der öffentlichen Fläche nicht bis an die Baukörper herangeht.

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12 Ein- und Zweifamilienhäuser, 4 Doppelhaushälften sowie 3 Mehrfamilienwohnhäuser.

Es ist beabsichtigt die durch die Elmenreichstraße bereits erschlossenen Mehrfamilienhausgrundstücke kurzfristig zu realisieren.