

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Sandacker-Nord“ in Kehl-Zierolshofen

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV),
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO),
in der jeweils gültigen Fassung.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
zulässig sind nur:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,25 festgelegt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

Die Traufhöhe wird zwischen dem im zeichnerischen Teil festgelegten Bezugspunkt (Oberkante Schachtdeckel in der Straße „Zum Sandacker“ bezogen auf m+NN) und dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird von dem im zeichnerischen Teil festgelegten Bezugspunkt (Oberkante Schachtdeckel in der Straße „Zum Sandacker“ bezogen auf m+NN) bis zur Höhenlage der obersten Dachkante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

3.3 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist rechtwinklig zur Straße „Zum Sandacker“ anzuordnen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Befestigung der Wege und Zufahrten dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Hauptgebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Freileitungen sind unzulässig.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Westen des Geltungsbereiches ist ein 3-5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil), in dem alle 10 m ein einheimischer, standortgerechter, mittelstämmiger Laubbaum (auch Obstbäume) zu pflanzen ist.

Der Pflanzstreifen muss darüber hinaus mit einheimischen Hecken und Sträuchern bepflanzt werden.

Weiterhin sind pro 400 m² Grundstücksflächen ein einheimischer, standortgerechter, mittelstämmiger Laubbaum (auch Obstbäume) zu pflanzen, der zusätzlich im Pflanzstreifen integriert werden kann.

Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Vorgeschlagen werden z. B.:

Bäume	Sträucher
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Echte Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Fahl-Weide (<i>Salix rubens</i>)
Espe (<i>Populus tremula</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>)
	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

Ergänzungssortiment

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Faulbaum (Frangula alnus)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Grau-Weide (Salix cinerea)
Korb-Weide (Salix viminalis)
Mandel-Weide (Salix triandra)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Silberpappel (Populus alba)
Traubenkirsche (Prunus padus resp padus)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Carports und Garagen sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu) oder mit Hilfe eines Spaliers (z. B. Waldreben) zu beranken.

Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

8. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Unterkante Fundament tiefer als der maximal gemessene Grundwasserstand) nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Kann aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen - wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

III. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO B-W

1. Höhenlage des Grundstücks (§ 10 LBO B-W)

Es wird festgesetzt, dass die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Wohngebäudes auf das Niveau der festgelegten Straßenhöhe aufzuschütten sind.

Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl-Tiefbauamt- zu erfragen.

2. Gestaltung / Dachform- und Dachneigung (§ 11 Abs. 2 LBO B-W)

Es sind nur geneigte Dachflächen, wie Sattel- oder Pultdächer, zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 45°.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile, sowie für Garagen sind begrünte Flachdächer oder unbegrünte, geneigte Dachflächen zulässig.

IV. Hinweise

1. Grundwasserstände

Für das Plangebiet liegen folgende Grundwasserstände vor. (Grundwassermessstelle 147/113 - Schreiben vom RP Freiburg, 77654 Offenburg vom 19.01.2007):

minimaler beobachteter Grundwasserstand:	133,35 m ü. NN
mittlerer beobachteter Grundwasserstand:	134,23 m ü. NN
maximaler beobachteter Grundwasserstand:	135,29 m ü. NN
Trend:	0,0019 m ü. NN/Jahr

Aufgrund der wöchentlichen Messung ist nicht auszuschließen, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

2. Bauen im Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von etwa ca. 135,80 m ü.NN (Straßenhöhe).

Bei allen baulichen Maßnahmen ist der Grundwasserstand zu beachten (siehe 1. und II. 8.).

3. Historische Funde

Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570 zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

4. Altlasten / 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.

5. Zisternenanlagen

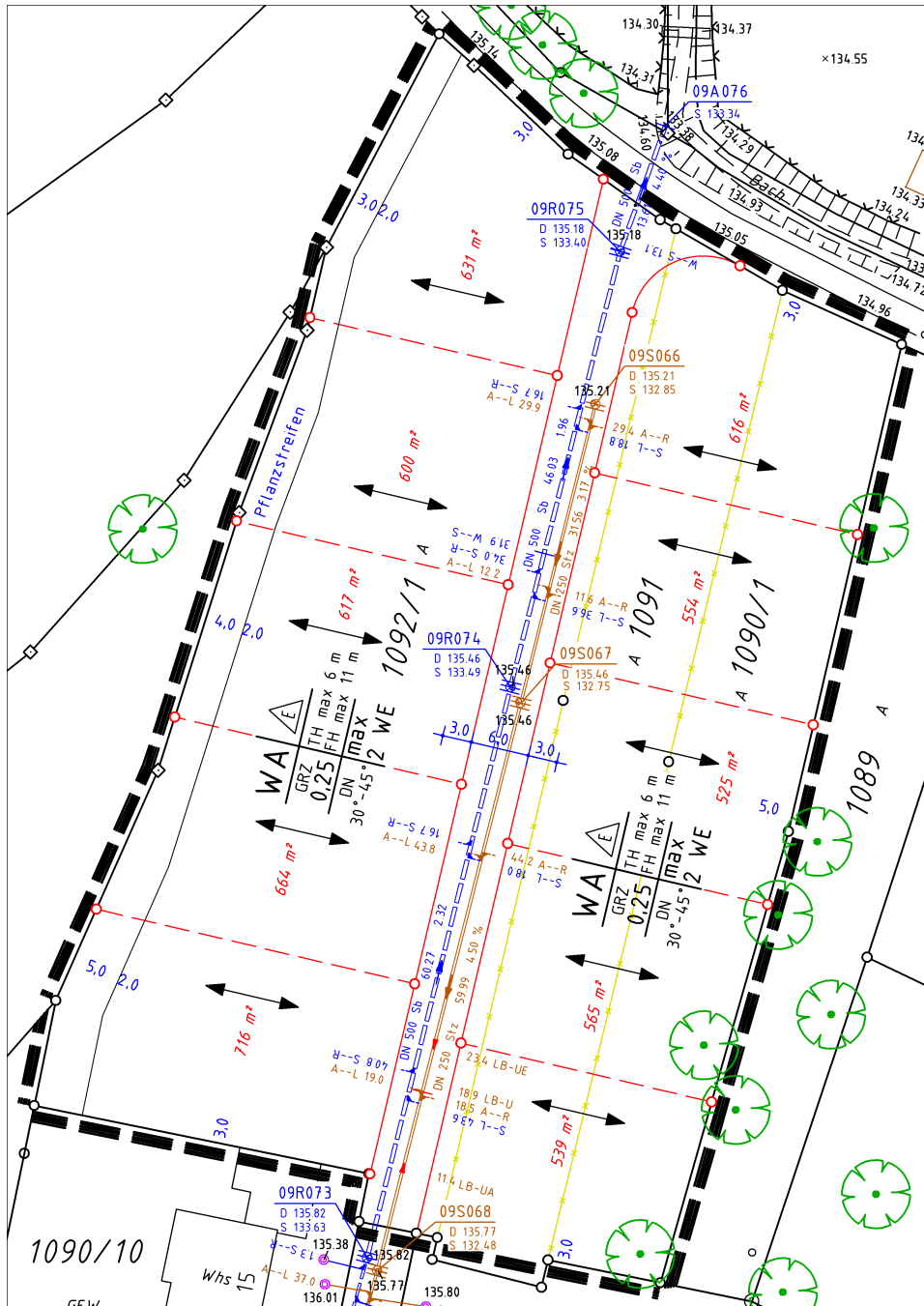
Es wird empfohlen, Zisternen (Speicherung von Niederschlagswasser zur Nutzung als Brauchwasser) zu verwenden. Dadurch wird der Trinkwasserverbrauch gemindert und die Abgabe des Niederschlagswasser an die Kanalisation gepuffert.

Beim Einsatz von Zisternen ist je nach Weiternutzung des Wassers auf die Verwendung geeigneter Dachmaterialien zu achten (z. B. müssen Metaldächer veredelt werden, da ansonsten erhöhte Metallgehalte auftreten können).

5. Bestehende Leitungen

Bei den Grundstückszuschnitten ist auf die bereits bestehenden Leitungsanschlüsse zu achten (siehe Leitungsplan in der Anlage). Bei einigen Grundstücken müssen gegebenenfalls neue Anschlüsse verlegt werden. Eine Verschiebung der Grundstücksgrenzen ist mit den Technischen Diensten Kehl abzustimmen.

V. Anlage







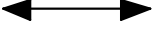


Leitungsplan der bestehenden Leitungen (Maßstab 1 : 750) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sandacker-Nord“

Kehl - Zierolshofen

Bebauungsplan **SANDACKER-NORD**

Zeichnerische Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
	nur Einzelhäuser
GRZ	Grundflächenzahl
THmax	maximale Traufhöhe
FHmax	maximale Firsthöhe
DN	Dachneigung
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
	Pflanzstreifen
	Baugrenze
	Geplante Grenze
	Geltungsbereichsgrenze
	Hauptfirstrichtung

<i>Stadtverwaltung</i> Stadtplanung		
Stadtteil: Kehl - ZIEROLSHOFEN		
Bebauungsplan: SANDACKER-NORD		
Verfahrensschritt:	Maßstab:	
Rechtsverbindlich	1 : 500	
Datum:	Name:	
19.02.2009	Bo / He / Bk	

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 18.12.2006
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 05.03.2007
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat	am 27.06.2007
Öffentlich ausgelegen	vom 10.07.2007 bis 13.08.2007
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 18.02.2009
Rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung	am 09.03.2009

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister

gez.

(Dr. Petry)



Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung
Ausgefertigt am 19.02.2009