

Bebauungsplan KITTERSBURGER WEIDE in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Kittersburg

TEXTFESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
zulässig sind :

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17, 18 und 19 BauNVO

GRZ 0,3 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

TH max. 5,5 m Traufhöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

FH max. 10,5 m Firsthöhe gemessen von OK Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum First. Bei Eckgrundstücken kann die höherliegende Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück als Bezugspunkt angenommen werden.

3. Bauweise nach § 22 BauNVO

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

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

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

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

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel (Ost / West) zur Erschließungsstraße zu wählen. Untergeordnete Bauteile sowie Garagen können mit einer anderen Firstrichtung realisiert werden. Für verbindende und untergeordnete Bauteile sowie Garagen (s. Pkt. 7) besteht ausnahmsweise die Möglichkeit, diese mit einem Flachdach auszubilden.

7. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Allgemeines Wohngebiet: Sofern kein Planeinschrieb, sind Stellplätze, Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.

Ausnahmsweise können Stellplätze und Carports zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zugelassen werden.

Zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Carports dürfen nur nachfolgende Materialien verwendet werden:

- Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekiest), Schotterrasen, sonstige wasserdurchlässige Belagsarten.
Maximal dürfen insgesamt 9,0 m der Grundstücksbreite entlang der Verkehrsfläche als Zufahrt-, Zugang - und Stellplatzfläche genutzt werden.

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

- Auf den als Streuobstwiese festgesetzten Flächen sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- Wandflächen von Carports, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen sind zu begrünen, wahlweise kann eine selbsthaftende Wandbegrünung (z.B. Efeu, wilder Wein, etc.) oder ein Schlinger mit Hilfe eines Spaliers zur Anwendung kommen .
- Die ausnahmsweise zulässigen Flachdachgaragen sind zu begrünen.

9. Grundwasserschutz

Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem Baugebiet „Kittersburger Weide“ bei 140,82 m ü.NN.

Der bekannte maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 141,51 m ü. NN. Die Unterkante Kellerfußboden soll nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahme Genehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind 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.

II. Hinweise

II.1 Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, das die Grundstücksstraßenseite von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau (ca. 0,3 m - 0,5 m) der festgelegten Straße aufzuschütten ist.
Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl - Tiefbauabteilung - zu erfragen.

II.2 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.

II.3 Bepflanzung mit heimischen Gehölzen

Auf den Privatgrundstücken sollen nach Möglichkeit einheimische Arten gepflanzt werden. Die folgende Liste ist ein Vorschlag und im übrigen unvollständig:

Bäume	(Höhe über 20 m)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Buche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Bäume	(Höhe bis 20 m)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Faulbaum	(Frangula alnus)

Sträucher

Hasel	(Corylus avellana)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)

Bodendecker und niedrige Sträucher

Immergrün	(Vinca minor)
Golderdbeere	(Waldsteinia ternata)
Frauenmantel	(Alchemilla mollis)
Zwergliguster	(Ligustrum vulgare Lodense)
Wildrosen	(in Arten und Sorten)

Efeu	(Hedera helix)
Wiesenstorchschnabel	(Geranium pratense)
Silberkriechweide	(Salix alba)
Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
Kugelweide	(Salix purpurea nana)

Hochstämmige Obstbäume (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen)

Apfelsorten

z.B. Dundenheimer Schätzler
Bohnapfel
Jakob Fischer
Wertbirne

Birnensorten

z.B. Grüne Jagdbirne
Badische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne

Kirschensorten

z.B. Dollenseppler
Schwarzer Schüttler
Offenburger Schüttler
Süßkirsche
Sauerkirsche

Weitere Obstsorten

z.B. Haferpflaume
Hauszwetschge
Mirabelle
Quitte

- Eßkastanie (Castanea sativa)

- Walnuß (Juglans regia)
- Speierling

II.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Zu beachten ist § 3 der Satzung :

Dachform und Dachneigung (DN)

Nur geneigte Dachformen sind zulässig. Wohngebäude : Dachneigung : 30° - 45°
Bei Sonderformen (Pulldach, Tonnendach, Zeldach etc.) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 14.07.2004
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 20.01.2005
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 13.04.2005
Öffentliche Auslegung	vom 02.05.2005 bis 03.06.2005
Beteiligung der TÖB mit Schreiben	am 18.04.2005
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 20.07.2005
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 03.08.2005


Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister

Ausgefertigt am 28.07.2005
Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung

gez. (Dr. Petry)

Kehl - Goldscheuer, Ortsteil Kittersburg Bebauungsplan KITTERSBURGER WEIDE

Zeichenerklärung

	Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
	Öffentliche Verkehrsfläche: Straße verkehrsberuhigt
	Öffentliche Verkehrsfläche: Parkplatz
	Öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg
	Öffentliche Grünfläche: Streuobstwiese
	Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün Anzupflanzende Bäume
	Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
	Baugrenze
	Ein- u. Ausfahrtsbeschränkung
	Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
	Geltungsbereichsgrenze
	Firstrichtung
WA 	Allgemeines Wohngebiet offene Bauweise, nur Einzelhäuser
GRZ 0,3	Grundflächenzahl 0,3
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
TH max	maximale Traufhöhe 5,5 m
FH max	maximale Firsthöhe 10,5 m
DN (Whs)	Dachneigung bei Wohnhäusern 30°-45°
DN (Ga)	Dachneigung bei Garagen 10°-30°