

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Sandacker" in Kehl-Zierolshofen

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans "Sandacker" in Kehl-Zierolshofen beschlossen.

Zur Deckung des angemeldeten Bedarfs an Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in Kehl-Zierolshofen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl aus dem Jahre 1978 ist im Gewinn "Sandacker-Nord" eine geplante Wohnbaufläche von ca. 1,0 ha ausgewiesen.

Das 1982 begonnene Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich wurde aus rechtlichen Gründen nicht zu Ende geführt.

Im Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung 1990 ist die geplante Wohnbaufläche "Sandacker-Nord" herausgenommen worden und eine Fläche von ca. 1,0 ha im Bereich "Sandacker-Süd" als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen worden.

Der aufgestellte Bebauungsplan entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind

- Schaffung eines Wohnbaugebietes für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Festsetzung der Verkehrsfläche auf ein funktionales und mindestens notwendiges Maß
- Festsetzung eines Pflanzstreifens zur freien Landschaft zur besseren Lösung des Übergangs zwischen geplanter Bebauung und freier Landschaft
- Ausdehnung des Geltungsbereichs bis zur Fleckenhofenstraße, um einen städtebaulich geordneten Übergang zwischen vorhandener und geplanter Wohnbebauung zu erreichen
- Gestaltung der öffentlichen Flächen als Mischfläche

Alle übergeordneten Planungsziele wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Die Bauweise wurde entsprechend den Planungszielen als offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde entlang der neuen Erschließungsstraße mit eingeschossigen und an der Fleckenhofenstraße mit zwei Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die angrenzende Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich 12 Bauplätze für eingeschossige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, sowie 4 Bauplätze für maximal zweigeschossige Wohngebäude.

Es ist beabsichtigt die notwendige Erschließung von Süden beginnend entsprechend dem Bedarf vorzunehmen. Der erste Erschließungsabschnitt ist für das I. Quartal 1992 vorgesehen.