

Bebauungsplan "Rott II" mit 1. Änderung in Kehl-Odelshofen

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

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzungen nach §§ 17, 18, 19 und 20 BauNVO

Grundflächenzahl: **0,3**

TH max: Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Oberkante Straße mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut: max. **+ 5,0 m**

FH max: Firsthöhe gemessen von OK Straße mittig vor dem Grundstück bis zum First: max. **+ 10,5 m**

3. Bauweise nach § 23 BauNVO

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

E, D offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser 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

Im gesamten Plangebiet sind je Wohngebäude max. **2** Wohneinheiten zulässig.

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

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist durch Planeinschrieb festgelegt.

Geringfügige Abweichungen bis max. 5° hiervon sind zulässig.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zugelassen werden. Zur Befestigung dieser Stellplätze dürfen wahlweise nur nachfolgende Materialien verwendet werden : Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekies), Schotterrasen, sonstige wasserdurchlässige Belagsarten.

Maximal dürfen 9,0 m der Grundstücksbreite entlang der Verkehrsfläche als Zufahrts-, Zugangs- und Stellplatzfläche genutzt werden.

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

Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten. Die Einfahrts-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind so anzulegen, dass keine Beeinträchtigung der Bäume entsteht.

Je Grundstück ist zusätzlich mindestens ein hochstämmiger Obstbaum neu zu pflanzen (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen).

Wandflächen von Garagen und Carports die in einem Abstand bis 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zu begrünen. Wahlweise kann eine selbsthaftende Wandbegrünung (z.B. Efeu, wilder Wein mit Haftscheiben oder ein Schlinger mit Hilfe eines Spaliers zur Anwendung kommen, z.B. Kletterrosen, Waldreben etc.).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft sind außerdem auf einer Breite von mind. 2,0 m Hecken und Sträucher so zu pflanzen, dass eine geschlossene Eingrünung entsteht.

9. Fläche für die Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Abfallentsorgung sind für das Abstellen der Müllbehältnisse an den Abfuhrtagen bestimmt. Die Benutzung der Flächen ist ausschließlich den Anwohnern der jeweiligen Stickerschließung vorbehalten.

10. Grundwasserschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grundwasserstände Zeitraum 1970 - 1990:

Mittlerer Grundwasserstand ca. 137,50 m ü.NN.

Maximaler Grundwasserstand ca. 139,50 m ü.NN.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden soll nicht unter 137,50 m ü.NN. liegen (mittlerer Grundwasserstand).

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des maximalen Grundwasserstandes (139,50 m ü.NN.) wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

11. Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf dem Grundstück von überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück selbst nach DIN 4261 zur Versickerung gebracht werden. Im Regelfall sind 15% der überdachten Grundstücksfläche als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 15 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen. Der Unterbau muss sickerfähig sein. Die Größe und Lage (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der Überlauf an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Die Versickerung des Niederschlagswassers kann jedoch nur erfolgen wenn keine Metalldächer (Blei, Zink, Kupfer) gebaut werden. Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

II. Hinweis

Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, dass die Grundstücksstraßenseite von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der festgelegten Straße aufzuschütten ist.

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

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Nur geneigte Dachformen sind zulässig.

Wohngebäude : Dachneigung 35° - 45°

Doppelhäuser: einheitliche Dachneigungen

Garagen und Carports : Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig.
Minstdachneigung 25°. Flachdach ist unzulässig.

2. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen (keine Freileitungen).

3. Einfriedigungen

Geschlossene Einfriedigungen in Form von Mauern oder ähnlichem sind unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedigungen Sockelmauern von max. + 0,10 m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf max. 1,0 m Höhe beschränkt. Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 23.04.1997
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 14.05.1997
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 17.12.1997
Öffentlich ausgelegen	vom 26.01.1998 bis 27.02.1998
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 08.04.1998
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	am 24.07.1998
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 06.08.1998

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. (Prößdorf) Kehl, im Dez. 1997 Rd/Bk
Stadtplanungsabteilung gez. (Rauch)



Änderungsbeschluß der 1. Änderung durch den Gemeinderat	am 25.07.2001
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 25.07.2001
Öffentlich ausgelegen	vom 14.08.2001 bis 17.09.2001
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 25.10.2001
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 11.12.2001

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry) Ausgefertigt am 12.12.2001

Kehl - ODELSHOFEN, Bebauungsplan ROTT II

Textfestsetzungen:

Neben den Katasteraussagen gelten die folgenden Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,3	Grundflächenzahl 0,3
TH max	Traufhöhe maximal + 5,0 m
FH max	Firsthöhe maximal + 10,5 m
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
 	Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



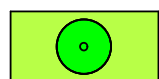
Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt



Verkehrsfläche, best. Feldweg



öffentliche Grünfläche



Pflanzstreifen, zu pflanzende Bäume



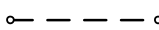
Fläche für Abfallbehälter



Baugrenze



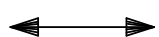
Abgrenzung untersch. Festsetzungen



gepl. Grenze (nachrichtlich)



Geltungsbereichsgrenze



Hauptfirstrichtung