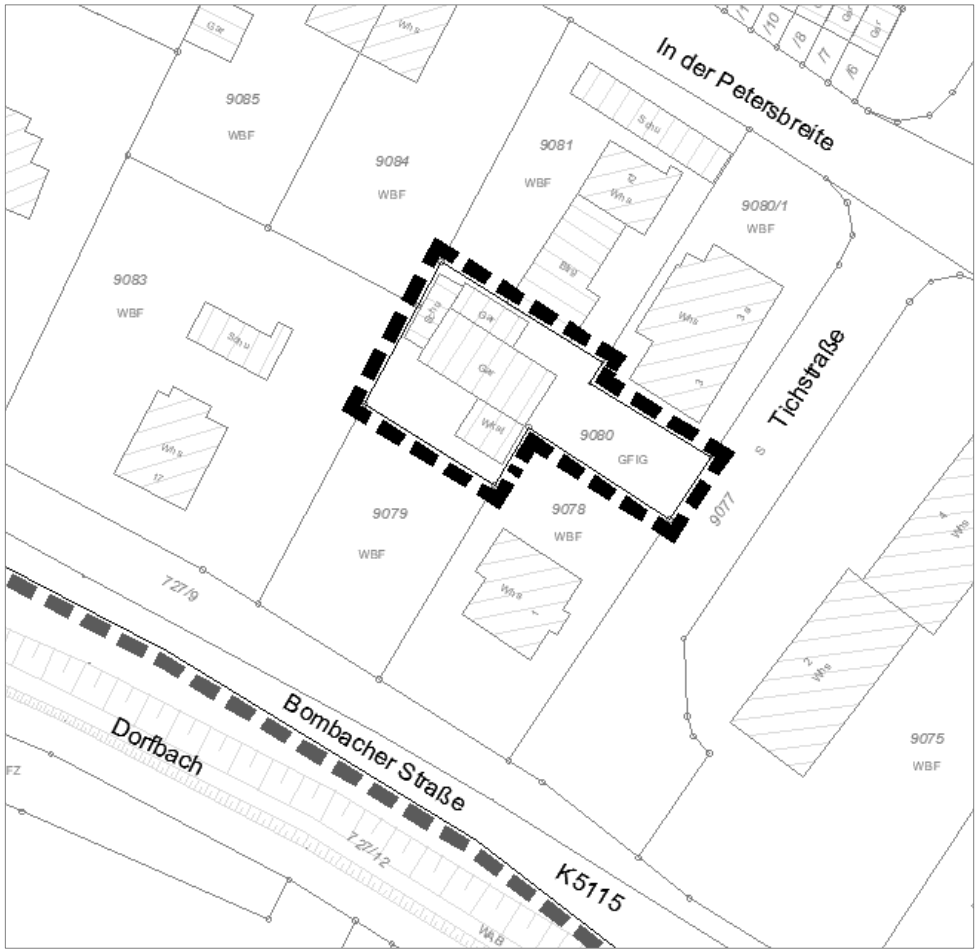


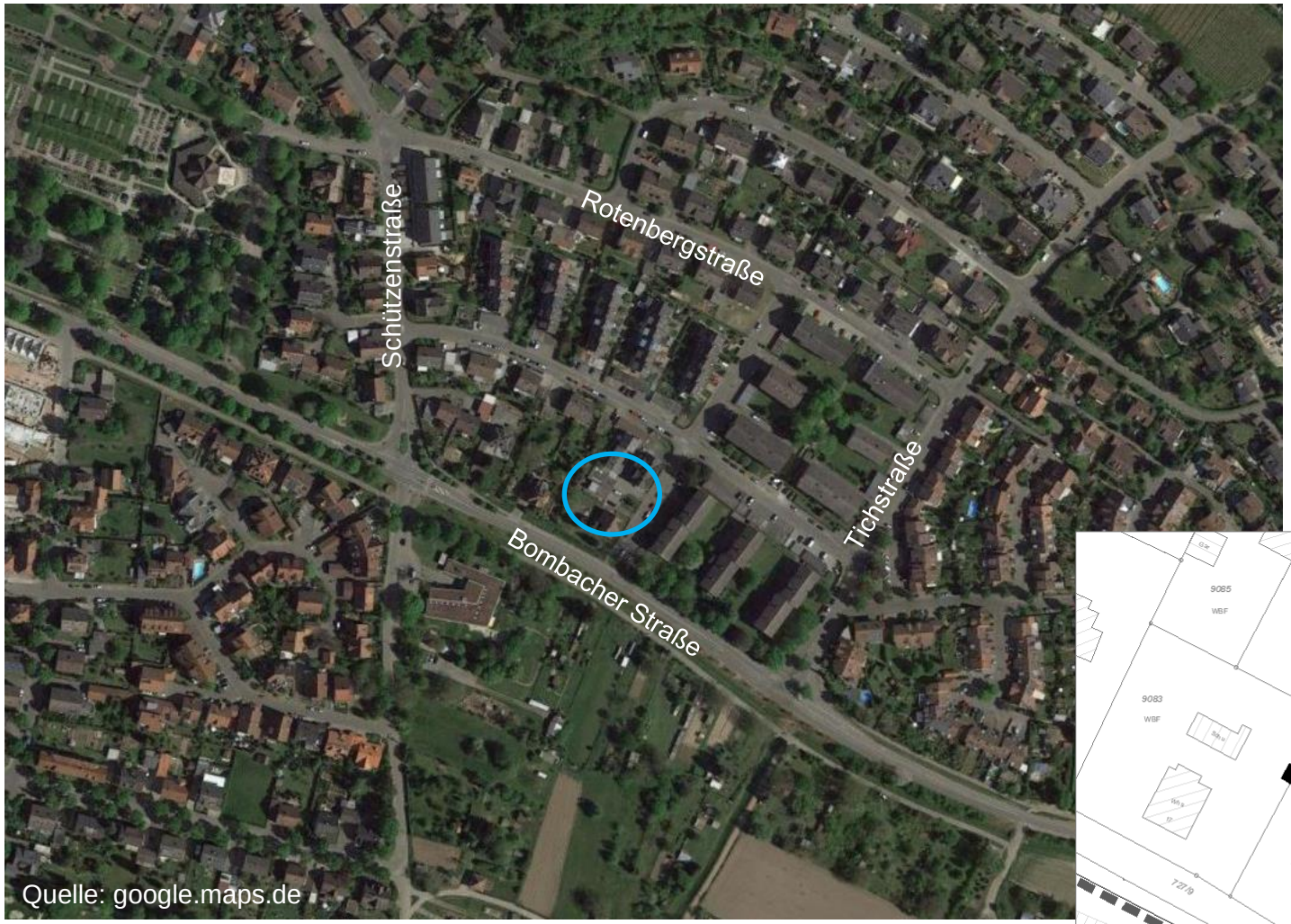
Stadt Kenzingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

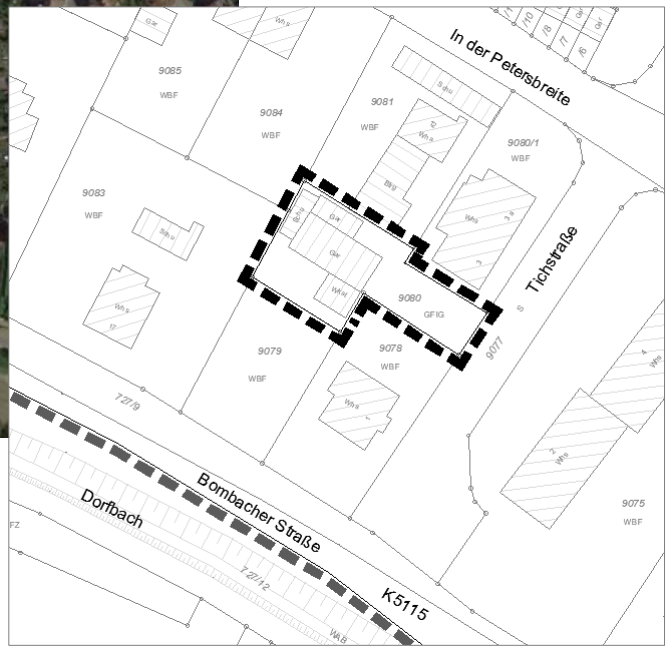
„4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“

Gemeinderat 20.10.2022

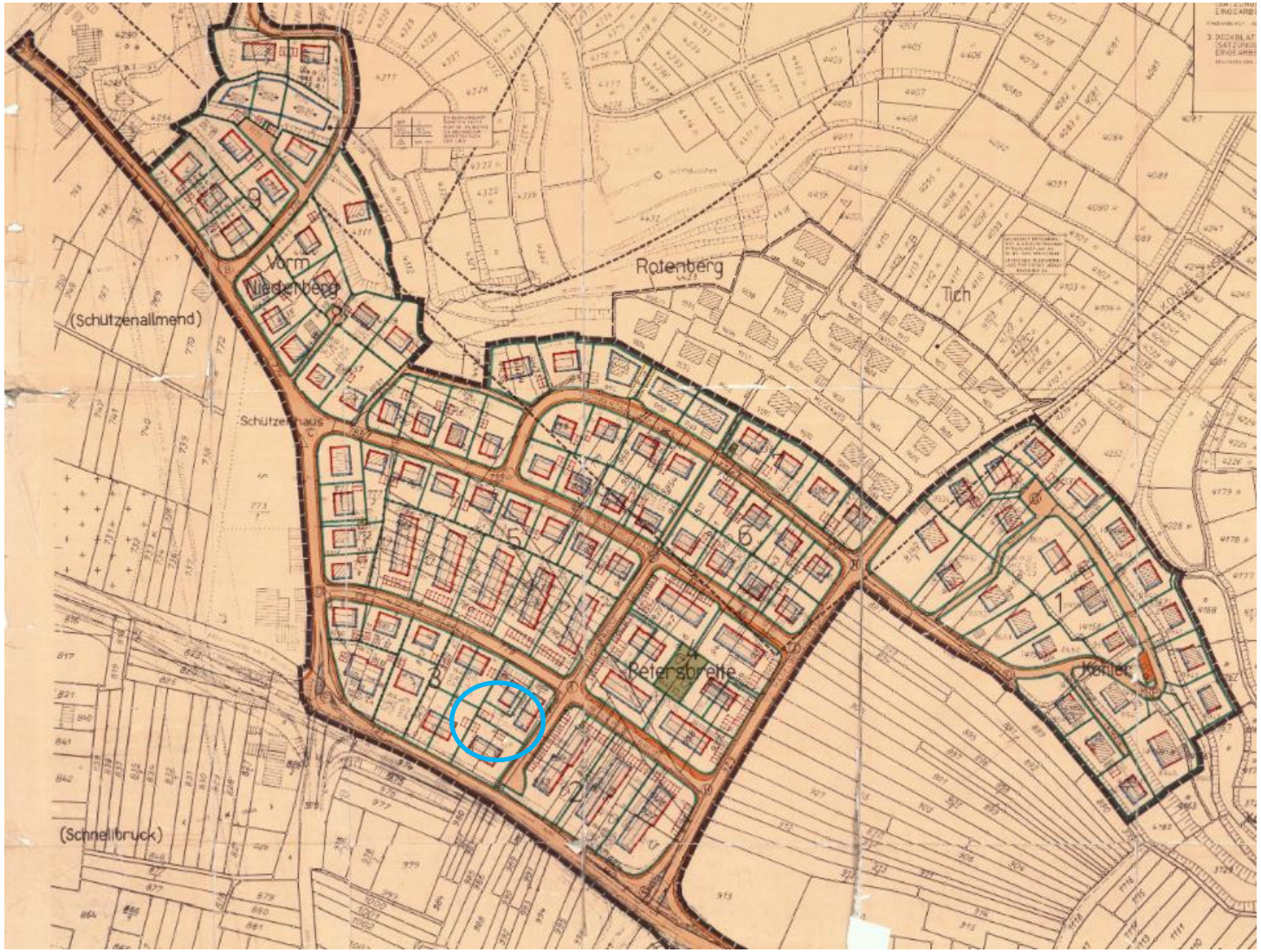
Ausgangslage



etwa 500 m²

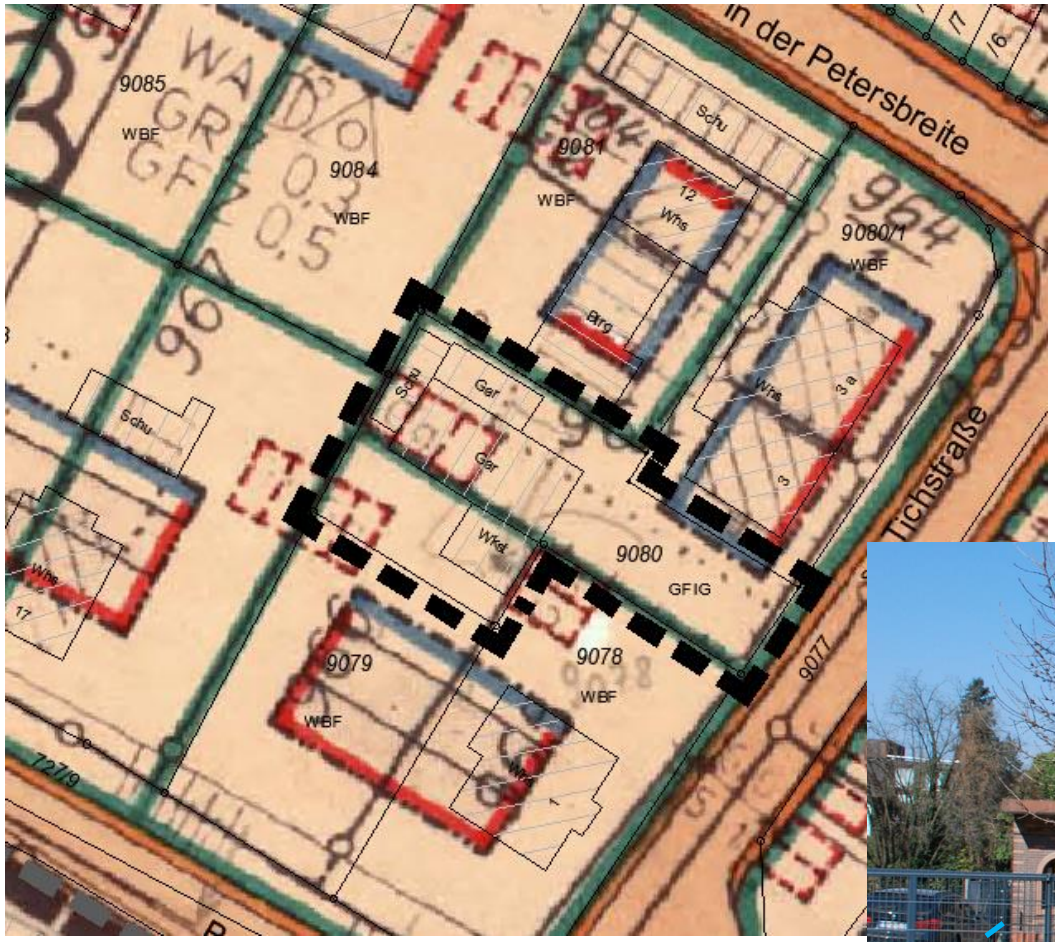


Planungsrecht



Bebauungsplan „Petersbreite Kohler“ vom 18.08.1972

i.d.F. der 3. Änderung vom 26.09.1985



Bestand

allgemeines Wohngebiet

2 Vollgeschosse

GRZ 0,3

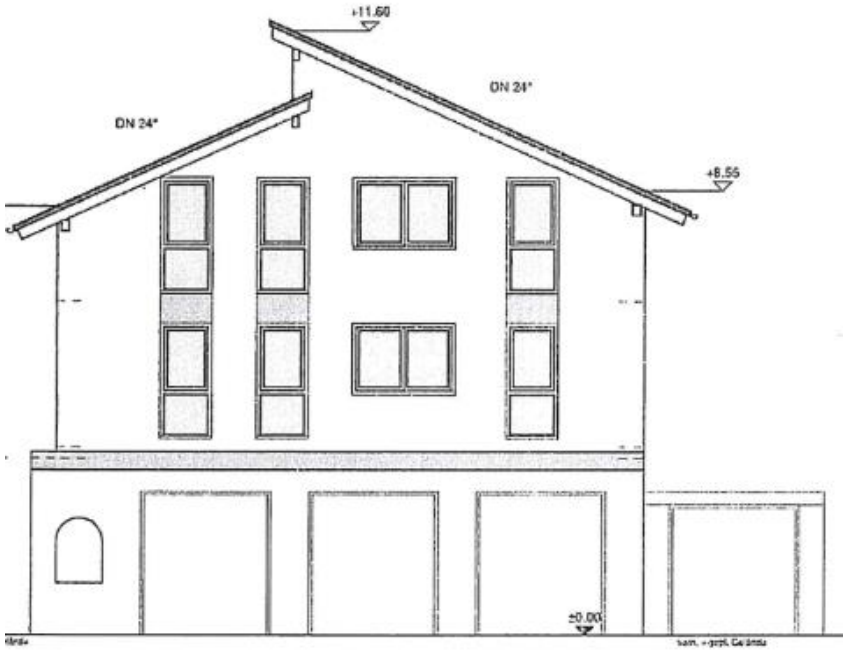
GFZ 0,5

offene Bauweise

aber:

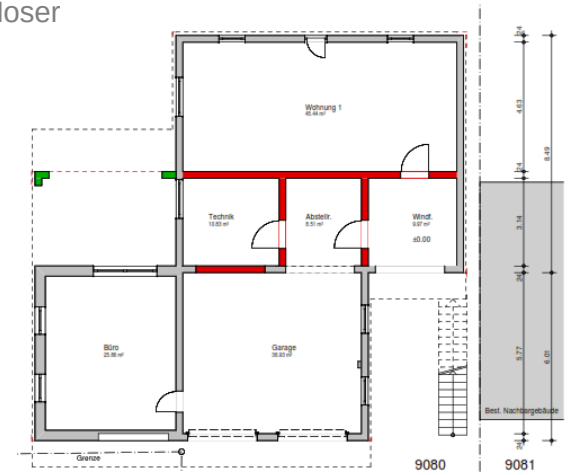
Im Geltungsbereich kein Baufenster,
nur eine Zone für Garagen

Vorhaben



Quelle: Bauantrag
Architekturbüro Moser

Stand 2020



Errichtung eines neuen Wohngebäudes auf der bestehenden Garage

2 Wohneinheiten

Quelle: eigenes Foto

Bebauungsplan

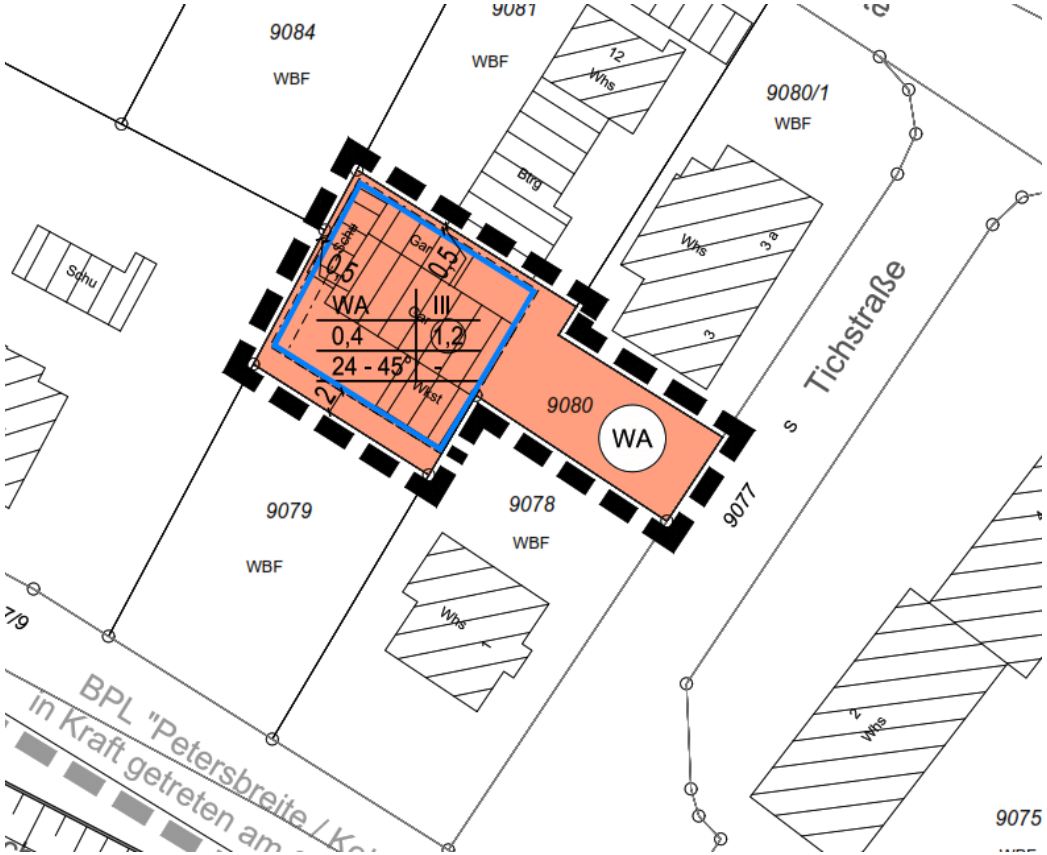
Allgemeines Wohngebiet
ohne Gartenbau und Tankstellen

Angemessene Nachverdichtung mit
GRZ 0,4 GFZ 1,2 TH, GH

3 Vollgeschosse

großes Baufenster für alle baulichen Anlagen, außerhalb nur Stellplätze und kleine Nebenanlagen

Quelle: eigenes Foto

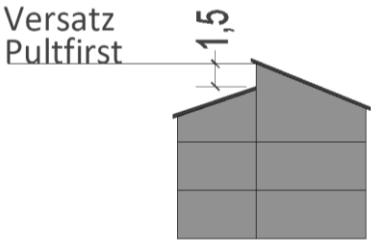


Örtliche Bauvorschriften

Satteldächer und gegenläufige Pultdächer, 20°- 45°, Versatz bei Pultdach max. 1,5 m

Nebengebäude auch FD, dann aber begrünt

Dachaufbauten, Dacheindeckung

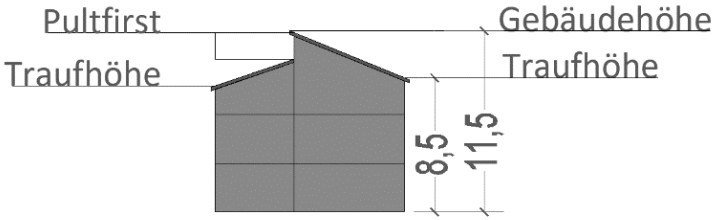


Gestaltung der Grundstücke, Nebenflächen, Mülleinhausungen,…

Einfriedungen

Außenantennen

Freileitungen



Grünordnung

fast vollständig in Anspruch genommen

- Wege- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Dachbegrünung von Flachdächern
- Außenbeleuchtung
- Gestaltung unbebauter Flächen
- Keine Schottergärten

Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“

Verfahren gem. § 13a BauGB

31.03.2022	Aufstellungsbeschluss
02.06.2022	Beschluss Offenlage
27.06. – 05.08.2022	Durchführung der Offenlage
__.__.____	Abwägung / Satzungsbeschluss

Stellungnahmen aus der Offenlage

Ausreichende Wasserversorgung in der Gemeinde

Wasserhaushaltsbilanz sollte bei der Planung berücksichtigt werden, d.h. eine Betrachtung vorher – nachher und die Festsetzung daraus resultierender Vorgaben zur Dachbegrünung, Versickerung, Regenrückhalt,…

Durch die Aufstockung sind mehr Stellplätze nachzuweisen

Belange der Abfallwirtschaft sind zu berücksichtigen, v.a. hinsichtlich Straßenbreiten, Wendeanlagen, Materialität,…

keine Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit

Änderungen

Ergänzung, Präzisierung der Hinweise:

Grundwasser

Bodenschutz

Trinkwasseranlagen

Geotechnik

Denkmalpflege

Eisenbahn

Ansonsten keine Änderungen im Plan

Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“

Verfahren gem. § 13a BauGB

31.03.2022	Aufstellungsbeschluss
02.06.2022	Beschluss Offenlage
27.06. – 05.08.2022	Durchführung der Offenlage
20.10.2022	Abwägung / Satzungsbeschluss