

Genehmigt

Kehl - AUENHEIM
Bebauungsplan HUNGERFELD + 1. Änderung

Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 29. JAN. 1985

Dienstlegel



T E R M I N S T Z U N G E N

In Ersetzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gemäß § 9 BBauG folgendes festgelegt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO

1. Art der Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauNVO
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Ziff. 2 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

WA 2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

Die Wohngebäude dürfen gemäß § 4 (4) BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.

2. Maß der Nutzung und Bauweise

a) Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauNVO	I, I + D, II als Höchstgrenze, ① zwingend entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf
b) Höhe der baulichen Anlagen, gemessen von OK. Straßenmitte (mittig vor dem Grundstück) bis OK. Gebäude nach § 16 (3) BauNVO	Die Mindest- und Maximalhöhe der Gebäude wird entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
c) Grundflächenzahl nach § 17 (1) i.V. mit § 19 BauNVO	0,3 bzw. 0,4 entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf
d) Geschosflächenzahl nach § 17 (1) i.V. mit § 20 BauNVO	entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf
Bauweise	offen bzw. geschlossen entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt nach § 23 BauNVO.

4. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Pkt. 2 BBauG

Sofern kein anderer Planeinschrieb für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung besteht, sind die Gebäude giebelständig zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen, senkrecht zur straßenseitigen Baulinie oder Baugrenze.

5. Garagen nach § 9 (1) Pkt. 4 BBauG

Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, sofern sie im Plan nicht festgesetzt sind.

6. Flächen für Aufschüttungen nach § 9 (1) Pkt. 17 BBauG

Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Bauflucht des Wohngebäudes auf Straßenniveau aufzuschütten. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von ca. 134,55 m - 135,10 m ü.NN angelegt.

7. Erhaltung von Bäumen nach § 9 (1) Pkt. 25 b BBauG

Die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten.

Ist die Entfernung solcher Bäume zur Errichtung von baulichen Anlagen, wegen Krankheit des Baumes oder zur Abwendung einer drohenden Gefahr erforderlich, muß durch geeignete Pflanzung innerhalb des Grundstücks Ersatz geschaffen werden.

8. Einschränkung der Stellplatzverpflichtung nach § 12 (6) BauNVO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird eingeschränkt auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit.

II . Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

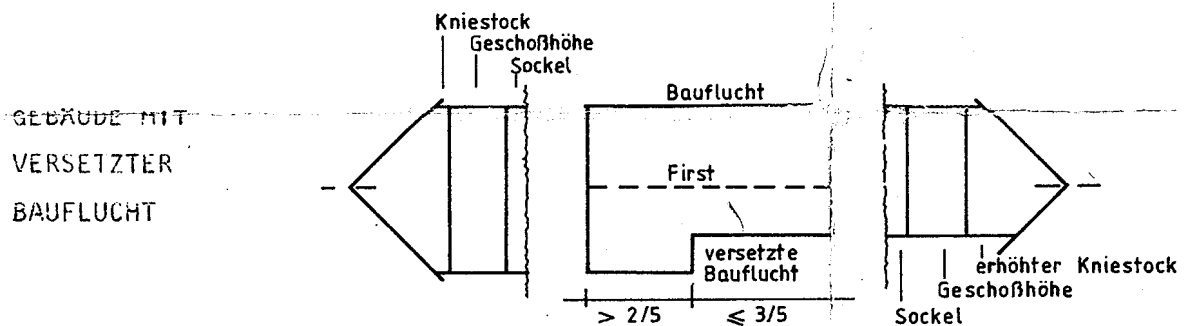
1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe, gemessen von OK. Straßenmitte (mittig vor dem Grundstück) bis OK. Rohdecke Erdgeschoß darf maximal 1,20 m betragen.

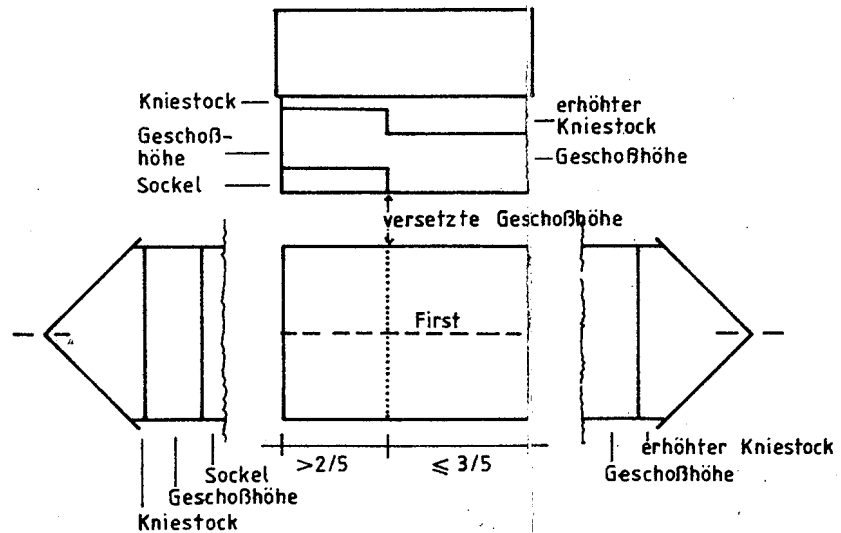
2. Kniestock

Die Kniestockhöhe, gemessen von OK. Rohdecke im Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt OK.Sparren mit der Außenseite der Außenwand, darf max. 0,40 m bzw. 1,10 m entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf betragen.

Bei Gebäuden mit versetzten Baufluchten oder in Firstrichtung höhenversetzten Geschossen ist eine Überschreitung der Kniestockhöhe zulässig. Die Überschreitung darf sich höchstens auf 3/5 der Gebäudelängsseite erstrecken.

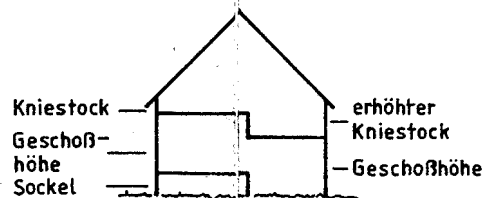


GEBÄUDE MIT IN
FIRSTRICHTUNG
HÖHENVERSETZTEN
GESCHOSSEN



Bei Gebäuden mit quer zur Firstrichtung höhenversetzten Geschossen ist die festgesetzte Kniestockhöhe entsprechend Abs. 1 und 2 nur an einer Gebäudetransverse einzuhalten.

GEBÄUDE MIT QUER ZUR FIRSTRICHTUNG
HÖHENVERSETZTEN GESCHOSSEN

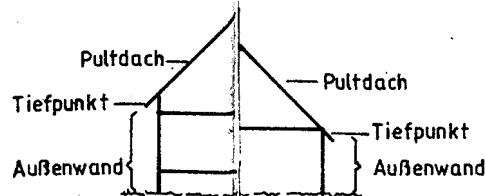


3. Dachneigung

Die Dachneigung wird festgesetzt auf 28° - 35° bzw. 42° - 48° entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf.
Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

4. Dachform

Als Dachform sind Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zelt- und Walmdächer entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf zulässig.
Bei versetzten Pultdächern muß der Tiefpunkt jeweils an der Gebäudeaußenwand liegen.



Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen und bei Garagen ist auch die Ausbildung mit Flachdach zulässig.

5. Einfriedigungen und Grundstückseinfassungen

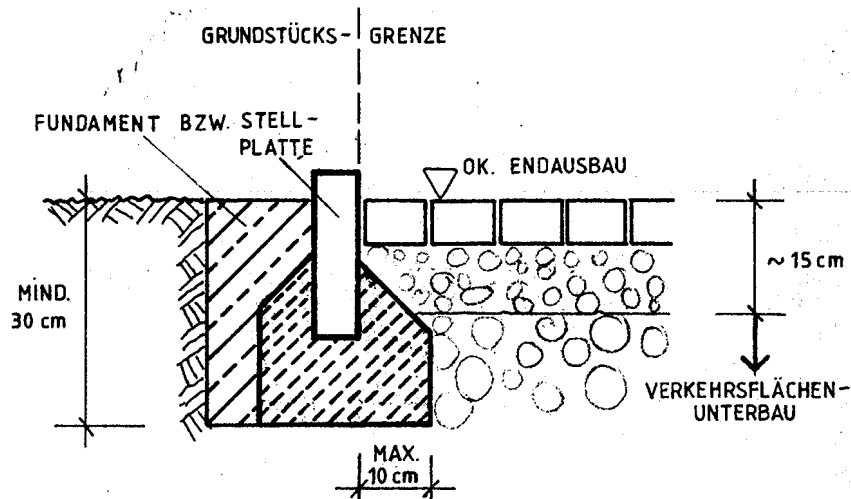
- 5.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist vom Angrenzer spätestens vor Fertigstellung der öffentlichen Flächen ein durchgehendes Streifenfundament (z.B. Stellplatte) von mindestens 30 cm Tiefe anzubringen (Grundstückseinfassung).
Fundamentvorsprünge dürfen max. 10 cm in den Bereich des Verkehrsflächenunterbaues hineinragen.

5.2 Die Höhe der Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG darf 0,75 m nicht unterschreiten und 1,25 m nicht überschreiten.

5.3 bei Reihen- und Doppelhäusern und an den ^{im} Planentwurf gekennzeichneten Grundstücken sind an Grenzen zu Nachbargrundstücken im unmittelbaren Anschluß an das Gebäude oder die Garage Abschirmungen bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig.

BEISPIEL:

GRUNDSTÜCKSEINFASSUNG



6. Sichtdreiecke

Innerhalb der im Planentwurf eingetragenen Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Sie sind unmittelbar am Gebäude anzubringen. Stechtransparente, Stechschilder und Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

8. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

1. Die Satzungen der Stadt Kehl über die Wasserversorgung und Entwässerung sind zu beachten.

2. Grundwasserverhältnisse

Am westlichen Grenzbereich des Bebauungsplangebietes (Eismündung Am alten Friedhof/Blumenthalstraße) befindet sich ein Grundwasserbeobachtungsbrunnen, der seit Mai 1977 regelmäßig beobachtet wird. Der seither höchst gemessene Grundwasserstand betrug im Mai 1983 133,32 m ü.NN.

Für das Baugelände selbst ist aufgrund der Fließrichtung ein Zuschlag von ca. 10-20 cm zu berücksichtigen. Die Straßenhöhen, die als Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude maßgebend sind, betragen ca. 134,55 m - 135,10 m ü.NN. Diese angegebenen Werte können nur als Anhaltspunkt für die künftigen Bauherren dienen. Bei extremen Hochwasserverhältnissen kann ein Überschreiten dieser bisher gemessenen Höchstwerte nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte bei der Baukonstruktion und Ausführung von Kellergeschossen berücksichtigt werden. Auskunft über aktuelle Grundwasserstände erteilt das Stadtbauamt (Tiefbauabteilung).

LEGENDE

	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	Sondergebiet (Bund) nach § 10 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse zwingend
I+D	1 Vollgeschoß nach § 2 (5) Satz 1, 1. Halbsatz LBO; zuzüglich 1 Vollgeschoß als oberstes Geschoß nach § 2 (5) Satz 1, 2. Halbsatz LBO
<u>Bauweise nach § 22 BauNVO:</u>	
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie nach § 23 (2) BauNVO
	Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
	Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BBauG
	Fläche für Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BBauG
<u>Sträßkerzungelinie</u>	
	Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Mischfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Mischfläche für Fahrrad- und Fußverkehr nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Anschlußbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Trafostation nach § 9 (1) Nr. 12 BBauG
	Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18 BBauG
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger nach § 9 (1) Nr. 21 BBauG
	Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG
	Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen
	Besonders gekennzeichnete Grundstücke (siehe schriftliche Fest- setzungen Punkt 5.3)
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 (7) BBauG

Dachformen:

- SD Satteldach ✓
- VP versetztes Pultdach ✓
- ZD Zeltdach ✓
- WD Walmdach ✓

- α 134.40 vorhandene Geländehöhe ✓
- α (134.55) geplante Straßenhöhe ✓

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauNVO ✓
Grundflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 19 BauNVO ✓	Geschoßflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 20 BauNVO ✓
Bauweise nach § 22 BauNVO ✓	Dachneigung ✓
Minimale Gebäudehöhe Maximale Gebäudehöhe	Kniestockhöhe ✓
Dachform	



Hauptfirstrichtung nach § 9(1) Nr.2 BBauG wahlweise

- Aufstellungsbeschuß durch Gemeinderat am 25.11.1981
- Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend am 17.02.1983
- Auslegungsbeschuß durch Gemeinderat am 27.06.1984
- Öffentliche Auslegung vom 23.07.1984 bis 31.08.1984
- Satzungsbeschuß durch Gemeinderat am 26.09.1984
- Genehmigt mit Erlaß Nr. 13/24/0217/ vom 29.01.1985
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 21.02.1985 in der Kehler Zeitung

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister

Kehl, den 21.05.1984
Stadtbauamt - Planungsabteilung

(Handwritten signature)
Prößdorf
19

(Handwritten signature)
Rauch

1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG
[Deckblatt]

Satzungsbeschuß durch Gemeinderat am 17.9.1986

In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 11.10.1986

Der Oberbürgermeister [Prößdorf]