

BEBAUUNGSPLAN " HOHROTT II " IN KEHL - QUERBACHM. 1 : 1000

Aufgestellt nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15. 09. 1977 und der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 20. 06. 1972.

Planungsbestandteile: Lageplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Textteil

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN " HOHROTT II " IM STADTTEIL QUERBACH

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG und BauNVO

- I. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BBauG und BauNVO, erster Abschnitt
 1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 2. Ställe für Kleintierhaltung sind auch als Ausnahme nicht zulässig
Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- II. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BBauG und BauNVO, zweiter Abschnitt
 1. Zahl der Vollgeschosse : zwingend 1 Vollgeschoß bzw. maximal 2 Vollgeschosse nach § 17 (4) i.V.m. § 18 BauNVO entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf
 2. Grundflächenzahl : maximal 0,3
 3. Geschoßflächenzahl : maximal 0,4 bzw. 0,6 entsprechend der Nutzungsschablone im Planentwurf
 4. Höhe der baulichen Anlagen : Bei der Festlegung mit maximal 2 Vollgeschossen kann die Firsthöhe zwischen mind. 6,50 m und max. 10,00 m variieren, gemessen von OK Straßenmitte bis OK First nach § 16 (3) BauNVO

III. Grundstücksgröße nach § 9 (1) Nr. 3 BBauG

1. Mindestgrundstücksgröße : 600 m²

IV. Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BBauG und BauNVO,
dritter Abschnitt

1. Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig
2. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG.
Die im Lageplan eingezeichneten Baukörperschemata gelten als Richt-
linien. Die Firstrichtung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.
3. Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche sind un-
zulässig nach § 12 (6) und § 14 i.V. mit § 23 (5) BauNVO

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 111 LBO

1. Dachform : Sattel- oder Walmdach mit dunkler Dachdeckung
(Remissionswerte 0-50)
- Dachneigung : 18° - 33° bzw. 33° - 48° entsprechend der Nutzungs-
schablone im Planentwurf
- Dachaufbauten : Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Steildach
(38° - 48°) zulässig. Die Gesamtlänge darf jedoch
40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei ei-
ner Dachneigung von 18° - 38° sind Dachflächenfen-
ster bis zu 1,50 qm Glasfläche pro Fenster gestattet
2. Höhenlage der Gebäude : Sockelhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis OK Roh-
decke Erdgeschoß max. 1,20 m

Bei der Festlegung mit zwingend 1 Vollgeschoß kann
die Traufhöhe max. 4,30 m betragen.

Bei der Festsetzung mit max. 2 Vollgeschossen kann
die Traufhöhe zwischen mind. 3,75 m bis höchstens
6,75 m variieren. Die Traufhöhe wird gemessen von
OK Straßenmitte bis Schnittpunkt UK Sparren mit der
Außenseite der Außenwand. Bei versetzten Bauflüch-
ten ist eine Überschreitung der Traufhöhe zulässig.
Die Überschreitung darf sich höchstens auf 1/3 der
Gebäudelängsseite erstrecken.
3. Einfriedigungen : Entlang öffentlich befestigter Wege ist vom Angren-
zer spätestens vor Fertigstellung der öffentlichen
Flächen eine durchgehend massive Fundamentierung
(z.B. Stellplatten) anzubringen.

4. Die Grundstücke sind so aufzufüllen, daß die Höhe der Auffüllung das Niveau der Straßenbegrenzungslinie erreicht, höchstens jedoch um 0,40 m übersteigt. Vorgärten sind als Ziergarten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze und Einfahrten müssen geplant und befestigt werden.
5. Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.
6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern.

C. Nachrichtliche Übernahme

Die geltenden Satzungen über die Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind zu beachten.

D. Grundwasserstand

In dem Baugebiet steht das Grundwasser sehr hoch an. Seit März 1975 wird ein Brunnen beim Rathaus Querbach beobachtet. Der seither höchste gemessene Grundwasserstand wurde am 16. 02. 1979 mit 135,250 m + NN gemessen. Seit Mai 1979 wird ein Brunnen im Baugebiet beobachtet, der zusammen mit dem Beobachtungspunkt beim Rathaus Aufschluß über die Verhältnisse geben wird. Auskunft über die jeweiligen Grundwasserstände erteilt das Bauamt (Tiefbauabteilung).

Bei der Bebauung sind die in das Grundwasser ragenden Bauteile nach den Regeln der Baukunst entsprechend wasserdicht auszubilden.

Kehl, den 28. 2. 1980

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe (leg) Nr. 13/24/0217/425 vom 10.7.80
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i.Br., den 10. Juli 1980

Der Oberbürgermeister


(Pröbldorf)



Kemnitz

Zeichenerklärung:



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse zwingend



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

) (§ 17 (4) BauNVO)



Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE



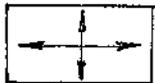
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Firstrichtung festgelegt (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)



Firstrichtung wahlweise parallel oder senkrecht zur Stichstrasse
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

VERKEHRSFLÄCHEN

Gehweg
 Fahrbahn
 Gehweg

) (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Mischfläche für Fahrrad- und Fußverkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Öffentliche Parkflächen. (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Vorhandene Hochspannungsleitung 20 KV mit Schutzstreifen
 (Eine Beschränkung der Bebaubarkeit nach den Festsetzungen besteht nicht)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BBauG)

Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9(1) Nr 25a BBauG)

Füllschema der Nutzungsschnablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

BEBAUUNGSPLAN "HOHROTT II"

IN KEHL - QUERBACH

Verfahrensvermerke:

<u>Bürgerbeteiligung</u>	Erörterung	am 02. 10. 1978	
	Anhörung	am 06. 12. 1978) § 2 a (2) BBauG
<u>Auslegungsbeschluß</u>	durch Gemeinderat	am 28.11.1979	§ 2 a (6) BBauG
öffentlich ausgelegen vom	17.12. 1979	bis 17.01.1980	
<u>Satzungsbeschluß</u>	durch Gemeinderat	am 27.02.1980	§ 10 BBauG
<u>Genehmigt mit Erlaß</u>	vom 10.07.1980	Nr. 13/24/0217/425	§ 11 BBauG
<u>In Kraft getreten</u>	durch Bekanntmachung	vom 31.10.1980	in der KEHLER ZEITUNG
Für die Stadt Kehl:		Kehl, den 28.11.1979	
Der Oberbürgermeister		Stadtbauamt -Planungsabteilung-	

(Pröb Dorf)