

## BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN " SAUKOPF " IN KEHL-AUENHEIM

Aufgestellt nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.6.1960, der ab 1.1.1969 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung in der Fassung vom 20.6.1972.

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

### A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO

#### I. Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO erster Abschnitt

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
nach § 4 BauNVO

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 (4) BauNVO

In dem Gewerbegebiet sind gem. § 8 (4) BauNVO nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Die Errichtung von Ökonomiegebäuden, Geräteschuppen und Gartenlauben als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BBauG ist unzulässig.

3. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

#### II. Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO zweiter Abschnitt

1. Maß der baulichen Nutzung entsprechend Eintrag im Lageplan.

2. Zahl der Vollgeschosse entsprechend Eintrag im Lageplan. Eine Ausnahme nach § 17 (5) BauNVO ist nicht zulässig.

#### III. Bauweise gem. § 22 BauNVO dritter Abschnitt

1. Bauweise: o = offene Bauweise § 22 (1) BauNVO und teilweise als einseitiger Grenzbau gem. § 22 (4) BauNVO (b = besondere Bauweise)

2. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO: durch Baugrenze im zeichnerischen Teil festgelegt.

3. Höhenlage der Gebäude: Sockelhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis OK Rohdecke - Erdgeschoß max. 1,20 m.

#### IV. Sonstige Festsetzungen

1. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 Buchstabe a), b), d), e) und f) BBauG. Die im Lageplan vom 20.4.1976 eingezeichneten Baukörper schemata gelten als Richtlinien. Die eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen: die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf dessen Grundstück zu dulden. Stützmauern anstelle von Böschungen sind als Ausnahme zulässig, müssen jedoch von den Angrenzern auf eigene Kosten errichtet werden.

3. Entlang der Betriebsstraße parallel zur Kinzig wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Neigungsverhältnis max. 1 : 2. Höhe der Aufschüttung und maximale Geländebeanspruchung laut Eintrag im Lageplan. Der Lärmschutzwall ist durch die im Gutachten ausgewiesene erforderliche Schutzpflanzung baldmöglichst zu ergänzen (vergl. beiliegendes Lärmgutachten).

#### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

1. Höhenlage der Gebäude: Sockelhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis OK Rohdecke - Erdgeschoß max. 1,20 m. Traufhöhe bei 1-geschossiger Bauweise max. 4,00 m; bei 2-geschossiger Bauweise max. 6,70 m; gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt UK Sparren mit der Außenseite - Außenwand.
2. Dachform: Sattel- bzw. Walmdach mit dunkler Dachdeckung. Bei 1-geschossiger Bauweise:  $SD_1 18^\circ - 24^\circ$ ,  $SD_2 18^\circ - 32^\circ$  und FD. Die Kniestockhöhe darf bei  $SD_1$  max. 0,35 m und bei  $SD_2$  max. 0,50 m betragen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dagegen sind Dachflächenfenster bis zu 1 qm Glasfläche gestattet. Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszubilden.
3. Stellung der Garagen nach Einschrieb im Lageplan (oder in das Gebäude einbezogen), zusätzlich notwendige Garagen sind entweder im Anschluß daran oder im Hauptgebäude zu erstellen. Garagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung 2,50 m ab OK Straßenmitte nicht übersteigen. Garagenvorplätze (Tiefe mind. 5,50 m) sind zu befestigen. Für Besucher ist auf dem Gelände ein zusätzlicher Rasenstandplatz anzulegen.
4. Die Einfriedigung der Grundstücke ist entlang der Straßen einheitlich zu gestalten. Erlaubt sind Holzzäune oder Heckenpflanzungen, Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton. Bei Heckenpflanzungen oder Holzzäunen ist entlang öffentlich befestigter Wege vom Angrenzer eine Wegabgrenzung aus Stellplatten nach Anordnung des Stadtbauamts anzubringen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,00 m von OK Straßenmitte nicht überschreiten. Die Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken dürfen höchstens 1,20 m hoch sein. Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht erlaubt.
5. Die Sichtflächen im Kreuzungsbereich sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG). Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Straßenmitte nicht überschreiten.
6. Grundstücksanfüllungen und Abtragungen sind so zu verziehen, daß die natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Vorhandene Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

8. Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Der Standort der Trafostation ist im Bebauungsplan festgelegt.
9. Der Ausbau der Kellerräume zu Wohnräumen ist nicht zulässig.

C Nachrichtliche Übernahme

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

Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am 2. 6. 1976 § 2 Abs. 6 BBauG  
Satzungsbeschluß durch Gemeinderat am 8. 9. 1976 § 10 BBauG  
Genehmigt mit Erlaß vom 16. 2. 1977  
In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 11. 3. 1977 in der Kehler Zeitung

Für die Stadt Kehl:  
Der Oberbürgermeister:

( Pröbldorf )



Kehl, den 22. 4. 1976

Stadtbauamt  
-Planungsabteilung-

Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976  
BGBl. I S. 2256

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 16. Feb. 1977



Im Auftrag

# Kehl - AUENHEIM Bebauungsplan „SAUKOPF“, 1. Änderung,

## **Textfestsetzungen**

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. den Vorschriften der BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

#### **2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO**

Grundflächenzahl (GRZ) Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen Die Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen von OK Straßenmitte) beträgt:

- bei 1-geschossiger Bauweise: TH max. 5,0 m
- bei 2-geschossiger Bauweise: TH max. 7,0 m

#### **3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die besondere Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist einseitiger Grenz- bau gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen fest- gesetzt.

#### **5. Gebäudestellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Planeinschrieb anzuord- nen.

#### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im WA wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 (WE) festgesetzt.

#### **7. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke.

#### **8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.



## **9. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze können auch zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze errichtet werden.

Zur Befestigung der Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

## **10. Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

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

## **11. Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die öffentliche Grünfläche zwischen Parkplatz und nördlicher Wohnbebauung ist als Wiese anzulegen. Die Wiese kann, zeitlich begrenzt, an besucherstarken Tagen den Schwimmbadbesuchern als PKW-Stellfläche zur Verfügung gestellt werden.

Der Bedarfsparkplatz ist mit einer Schranke abzusperren. Durch administrative Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass bei Belegung des Bedarfsparkplatzes die Schranke geschlossen wird. Versiegelungen sind unzulässig.

## **12. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Vorhandene Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Entlang des Bedarfsstellplatzes ist als Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung eine mind. 5,0 m breite Hecke anzupflanzen. Es sind ausschließlich standorttypische Arten zu verwenden.

## **13. Passiver Schallschutz zur Gewährleistung der Innenschallpegel nach VDI 2719 nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**

Bei den Dachausbauten sind Schallschutzfenster vorzusehen, so dass die Schalldämmung der Fenster mind. 27 dB erreicht. Aufenthaltsräume in Dachgeschossen müssen so hergerichtet werden, dass sie zwangsbelüftet werden können.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO**

### **1. Dachform und Dachneigung (DN)**

Wohngebäude sind nur mit Sattel- und Walmdach zulässig. Die Dachneigung beträgt

- bei 1-geschossiger Bauweise (DN) 30° - 40° bzw. 30° - 45°

- bei 2-geschossiger Bauweise (DN) 20° - 35°



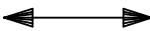
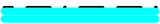




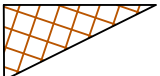
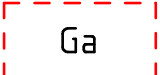

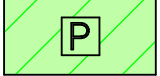
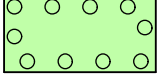



Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach zulässig.

## **III. Hinweise**

Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc., sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Kehl - AUENHEIM  
 Bebauungsplan SAUKOPF 1.Änderung

Zeichnerische Festsetzungen  
 Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
	nur Einzelhäuser zulässig
b	besondere Bauweise
0,4	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
DN	Dachneigung
TH max	maximale Traufhöhe
max 2 WE	maximale Wohneinheiten
	Firstrichtung
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Öff. Verkehrsfläche: Straße
	Öff. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestehende öffentliche Parkfläche
	Sichtflächen
	Fläche für Stellplätze und Garagen
	öff. Grünfläche
	öff. Grünfläche: zeitlich begrenzte PKW-Stellplatzfläche
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	private Grünfläche
	Sportplatz
	Freibad

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 28.03.1990
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 27.12.2000
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 04.04.2001
Öffentlich ausgelegen	vom 23.04.2001 bis 25.05.2001
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 25.07.2001
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 13.08.2001

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

Ausgefertigt am 07.08.2001