

# Bebauungsplan HAGENORT



WA III	WA TH max +8,00m	WA TH max +5,50m	WA TH max +5,50m
0,4 (0,8)	0,4 (0,8)	0,4 (0,5)	0,4 (0,5)
0	DN 30°-35°	DN 30°-35°	DN 35°-50°
	GH max +12,00m	GH max +8,50m	GH max +9,50m

REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
 Genehmigt  
 am 11. JAN. 1995  
 Regierungspräsidium Freiburg  
 i. Br., den 11. JAN. 1995

M.1: 500

**Textfestsetzungen**

In Ergänzung zu den in Plan dargestellten Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

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

- Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
 Zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. gesundheitliche Zwecke  
 Weitere Ausnahmen sind unzulässig
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**  
 0,4 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO  
 0,8 Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO  
 offene Bauweise nach § 22 BauNVO  
 offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig nach § 22 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO**  
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
- Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Sofern kein anderer Planeinschrieb für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung besteht, sind die Gebäude wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen. Untergeordnete Gebäudeteile können rechtwinklig zum Hauptgebäude angeordnet werden.
- Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
 Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB**  
 Im östlichen Planbereich sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig (sh. Planeinschrieb max 2 WE)
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB**  
 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind nachfolgend aufgeführte Bäume und Sträucher zu pflanzen.  
 a) Gehölze für den Übergangsbereich zur freien Landschaft  
 Bäume (Höhe über 20 m) (Höhe bis 20 m)  
 Spitzahorn (Acer platanoides) Feldahorn (Acer campestre)  
 Heibuche (Carpinus betulus) Holzapfel (Malus sylvestris)  
 Buche (Fagus sylvatica) Vogelkirsche (Prunus avium)  
 Esche (Fraxinus excelsior) Holzbirne (Pyrus communis)  
 Stieleiche (Quercus robur)  
 Winterlinde (Tilia cordata)  
 Feldulme (Ulmus carpinifolia)  
 Sträucher  
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
 Hasel (Corylus avellana)  
 Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)  
 Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Schlehe (Prunus spinosa)  
 Heckenrose (Rosa canina)  
 Grauweide (Salix cinerea)  
 Korbweide (Salix viminalis)  
 b) Alleebäume (Höhe über 20 m)  
 Roßkastanie (Aesculus hippocastanum "Baumannii")  
 Stieleiche (Quercus robur "Fastigiata")  
 Winterlinde (Tilia cordata)  
 c) Gehölze für den Erdwall  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Kornelkirsche (Cornus mas)  
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
 Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Schneeball (Viburnum Lantana)

**8. Grundwasserschutz**

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußböden darf nicht unter 136,75 m. ü NN liegen (mittlerer Grundwasserstand).  
**Grundwasserstände Zeitraum 1970 - 1990**  
 Mittlerer Grundwasserstand 136,75 m ü NN  
 Maximaler 138,50 m ü NN (über vorh. Gelände)  
 Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO**

- Dachform und Dachneigung DN**  
 Nur geneigte Dachformen zulässig.  
 Dachneigung 30° - 35° bzw. 35° - 50° für Hauptgebäude  
 Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen ist eine abweichende Dachneigung bzw. Flachdach ausnahmsweise zulässig.
- Trauf- u. Gebäudehöhe TH max, GH max**  
 Maximale Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut (sh. Planeinschrieb).  
 Maximale Gebäudehöhe gemessen von OK Straßenmitte bis OK Dachfirst (s. Planeinschrieb).
- Antennen**  
 Außenantennen sind unzulässig, sofern die Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht.
- Leitungen**  
 Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie u. Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.
- Hinweis**  
 Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücke straßenseitig (zur Erschließungsstraße von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Gebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe (ca. 0,3 m - 0,5 m) aufzuschütten sind.

**Zeichnerische Festsetzungen**

- Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - III maximal 3 Vollgeschosse
  - TH max maximale Traufhöhe bezogen auf OK Straße
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,8 Geschossflächenzahl
  - o offene Bauweise
  - Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
  - DN Dachneigung
  - max 2 WE maximal 2 Wohneinheiten zulässig
  - GH max maximale Gebäudehöhe bezogen auf OK Straße
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Anliegerstraße mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
  - Pflanzstreifen, Fläche für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
  - Fläche für Aufschüttungen
  - bestehende Büsche und Bäume
  - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen
  - bestehender Graben
  - Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Tiefgarage und Garagen
  - Trofostation
  - Baugrenze
  - wegfallende Hochspannungsfreileitungen
  - Firstrichtung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am 03.03.1993  
 Bürgerbeteiligung, Bürgerabend am 25.03.1993  
 Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat am 23.03.1994  
 Öffentlich ausgelegen vom 18.04.1994 bis 20.05.1994  
 Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat am 29.06.1994  
 Genehmigt, Mitteilung des Regierungspräsidiums vom 11.01.1995  
 In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung vom 20.01.1995

Für die Stadt Kehl  
 Der Oberbürgermeister  
 (Prüsdorf)  
 Stadt Kehl  
 Kehl, den 15.04.1994 Rd/Bk  
 Stadtplanungsabteilung  
 Rauch (Rauch)  
 Geltungsbereichsgrenze

# PLANZEICHEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN:

- 0,8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
- III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- WH** WANDHÖHE
- FH** FIRSHÖHE

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

- Q** ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE

## VERKEHRSFLÄCHEN:

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

- ◆◆◆◆** OBERIRDISCH
- ◇◇◇◇** UNTERIRDISCH
- E** ELEKTRISCHE LEITUNG

## GRÜNFLÄCHEN:

- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:

- WASSERFLÄCHEN

## MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:

- ▬▬▬▬** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – GEWÄSSERRANDSTREIFEN
- ▬▬▬▬** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

## SONSTIGE PLANZEICHEN:

- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
- Ga/Cp/St** GARAGEN/CARPORTS/STELLPLÄTZE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN
- LR** LEITUNGSRECHT
- ▬▬▬▬** VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN/SCHUTZFLÄCHEN
- ▬▬▬▬** FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND – Grundwasserschutz
- ▬▬▬▬** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- DF=1** ALLE DACHFORMEN/–NEIGUNGEN

## NUTZUNGSSCHABLONE:

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAXIMAL
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM/–NEIGUNG
MAXIMALE WAND- UND FIRSHÖHE	



WA	III
0,4	0,8
Q	DF=1
max. WH = 10,10m	
max. FH = 11,10m	

# STADT KEHL

## Bebauungsplan "Hagenort II"

Anlage: 3  
Fertigung:

Gemeinsamer zeichnerischer Teil zum BPL M. 1:500

Fassung vom 2007-06-27

### PLANFERTIGER

**weissenrieder**<sup>GmbH</sup>  
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

Planerin: K.ST.  
Zeichnerin: K.ST./M.S.

### AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

durch Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 13.12.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Einleitung des Verfahrens  
ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung erfolgte am .....

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
Bekanntmachung erfolgte am .....  
Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am ..... und durch Auslegung in der Zeit vom .....

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2006 und Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

### BILLIGUNG DES ENTWURFS UND BESCHLUSS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

durch den Gemeinderat in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 28.02.2007

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

des Planentwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.03.2007–16.04.2007 mit Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen  
ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am .....  
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2007

### BEHANDLUNG UND ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BESCHLUSS

DER SATZUNG über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GemO durch den Gemeinderat in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 27.06.2007

### AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses zeichnerischen Teils, die schriftlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Kehl übereinstimmt.

Kehl, den ..... Oberbürgermeister

### IN-KRAFT-TRETEN

des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....

Kehl, den ..... Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist damit rechtsverbindlich