

Bebauungsplan HAGENORT

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

1. 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

2. 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
- o offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- o offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig nach § 22 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

4. 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.

5. 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.

6. 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)

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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) |
| Heinbuche (Carpinus betulus) | Holzappel (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)
- Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffliher 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

1. 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.

2. 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).

3. Antennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern die Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht.

4. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie u. Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

5. 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
- o 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)



Kehl, den 15.04.1994 Rd/Bk
Stadtplanungsabteilung
Rauch
(Rauch)

Geltungsbereichsgrenze



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)
o	DN 30°-35°	DN 30°-35°	DN 35°-50°
	GH max +12,00m	GH max +8,50m	GH max +9,50m

REGIERUNGSPRÄSIDIUM
Genehmigt
Erdw 22/2544.2 - 8/93
www.stadt-kehl.de
Regierungspräsidium Freiburg
i. Br., den 11. JAN. 1995

M.1: 500

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 GELTUNGSBEREICHES 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^{GmbH}
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