

Bebauungsvorschriften

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Querbach für das Gewann "O b e r f e l d".

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 u. 2, 8 u. 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341)
- 2.) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (Bau NVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I. S. 429)
- 3.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG v. 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208)
- 4.) §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes-Planzeichenverordnung - vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)
- 5.) §§ 3 Abs. 1,7,9,16 u. 111 Abs. 1,2 der Landesbauordnung vom 6.4.64 (LBO) Ges.Bl. S. 151)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ^{entsprechend § 3 Abs. 1 Bau NVO} ist "Reines Wohngebiet" gemäss § 3 Bau NVO.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1.) Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 Bau NVO sind nicht zulässig.
- 2.) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 Bau NVO können zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeine Vorschriften

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschoße.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt.
- 2.) Die Zahl der Vollgeschoße ist auf eines festgesetzt.
- 3.) Eine Ausnahme nach § 17, Abs. (5) Bau NVO von der Zahl der Vollgeschoße kann nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- 1.) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch die Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 Bau NVO zulässig.

§ 8

Grenz- u. Gebäudeabstand

- 1.) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände muß mindestens 10 m betragen, wobei der geringste Abstand 4 m betragen muß.
- 2.) Weitergehende Fenster- u. Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- 1.) Grundrissformen sind: das langgestreckte Rechteck und die Winkelform.
- 2.) Die Gebäudelängsseite soll mindestens 11,00 m betragen.
- 3.) Die Höhe der Gebäude darf gemessen von OK Straßenkrone bis zur Traufe höchstens betragen 4,00 m.
- 4.) Die Sockelhöhe der Gebäude, Oberkante Erdgeschoß bis Geländeoberfläche, ist möglichst niedrig zu halten; sie darf höchstens 0,60 m betragen. Die Höhe der Geländeoberfläche ergibt sich aus § 12, Abs. 1.
- 5.) Die Dachneigung muß zwischen 20-25° betragen.
- 6.) Bei Hauptgebäuden ist im Dachgeschoß nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten erlaubt, sofern der Einbau bei Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung infolge genügender Gebäudetiefe möglich ist.
- 7.) Ein Kniestock oder Trempel ist ausgeschlossen. Lediglich bei geringen Längswandrücksprüngen mit Dachflächenrücksprung ist eine Außenwand über der EG-Decke von höchstens 0,80 m, gemessen am Schnittpunkt von UK Sparren mit Außenkante Wand - erlaubt.
- 8.) Dachgauben sind nicht erlaubt. Dagegen sind Dachflächenfenster bis zu 1,0 qm Glasfläche gestattet.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- 1.) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in eine gute bauliche Verbindung zu bringen.
- 2.) Garagen sind mit dem Hauptgebäude in eine gute bauliche Verbindung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu bringen.
- 3.) Wellblech-Eternit- und sonstige provisorische Garagen und Nebengebäude sind nicht zugelassen.
- 4.) Stahlbetonfertigteilgaragen können mit horizontalem Flachdach errichtet werden.

§ 11

Einfriedigungen

- 1.) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten.
Erlaubt sind:
Sockel bis 0,40 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton; Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren; Heckenpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 0,90 m gemessen von der Straßenkrone nicht überschreiten.
- 2.) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist ausgeschlossen.
- 3.) Die Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken sollen höchstens 1,20 m hoch sein.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1.) Die Grundstücke sind so aufzufüllen, daß die verglichene mittlere Höhe der Auffüllung, die Straßenkrone um 20 cm übersteigt, jedoch höchstens 40 cm.
- 2.) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 3.) Vorplätze und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.

Querbach, den ... 3. SEP. 1967 ... 1967

W. OLLIV



PLANUNGSGEBIETSGRENZE



REINES WOHNGEBIET (§ 3 Bau NVO)



BAULICHE ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG)

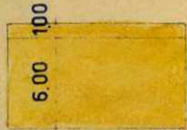


BAULINIE (§ 23 Abs. 2 Bau NVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs 3 Bau NVO)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STADT KEHL
-Baurechtsabteilung-

0

BAUWEISE



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,2

GRUNDFLÄCHENZAHL

GEPLANTE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANT:

KEHL, DEN **3 SEP. 1967**
FREIER ARCHITEKT
HELMUT LACKNER

764 KEHL, BEETHOVENSTR. 54

FREIER ARCHITEKT, BAU-ING.
~~HELMUT LACKNER~~
KEHL ORT, BEETHOVENSTR. 54, TEL. 2769

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:

NACH § 2 ABS. 6 VOM 23.6.1960
IN DER ZEIT
VOM **20. FEB. 1968** BIS **20. MRZ. 1968**
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
ERFOLGTE AM **3 FEB. 1968**

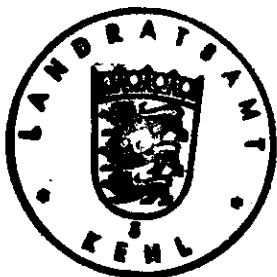
DER GEMEINDEBÜRGERMEISTER



Wollh

GENEHMIGT:

(NACH § 11 BBAU G VON 23.6.1960)
*mit Aufhebung des Landrats,
aus der Kaff - 4a vom 23. Okt. 1968.*



AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BBAU G VOM 23.6.1960
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS
VOM *21. Juli 1967*

Querbach DEN **3 SEP. 1967**

DER GEMEINDEBÜRGERMEISTER:



Wollh

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 BBAU G VOM 23.6.1960
IN VERB. MIT 4 GO
AM **14. DEZ. 1968**

Querbach DEN **14. DEZ. 1968**

DER GEMEINDEBÜRGERMEISTER



Wollh

RECHTSKRÄFTIG

NACH § 12 BBAU G VOM 23.6.1960
DURCH DIE BEKANNTMACHUNG
VOM ~~14. DEZ. 1968~~ **31. DEZ. 1968**
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
VOM **2. JAN. 1969** BIS **18. JAN. 1969**

Querbach DEN **2. JAN. 1969**

DER GEMEINDEBÜRGERMEISTER



Wollh

ERGÄNZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBERFELD“ KEHL - QUERBACH, M. 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse

GRZ

Grundflächenzahl

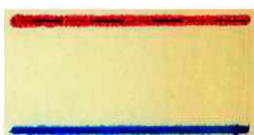
GFZ

Geschoßflächenzahl

Bauweise (§ 22 BauNVO)

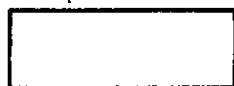
O

offene Bauweise



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

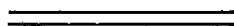
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG)



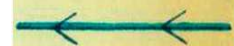
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen




Von der Bebauung freizuhalten
Grundstücksflächen (Sichtflächen) mit Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BBauG)



vorhandene Hochspannungsleitung 20 KV



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 4 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 BBauG)

 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

SD₁ Satteldach Dachneigung 20 - 25°

SD₂ Sattel- bzw. Walmdach, Dachneigung 18° - 25°

 Firstrichtung

Ga.



Flächen für Garagen
Transporteinrichtungen

WR	I
GRZ	GFZ
-	0

Füllschema der Nutzungsschablone

max. 2WE WE = Wohneinheit

STADTPLANUNGSAMT KEHL, 19.11.74 / 24.6.75 HU.

TEXTTEIL zur Ergänzung des Bebauungsplanes

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 entsprechend Einschrieb im Lageplan.
2. Ausnahmen gem. § 3 (3,4) BauNVO sind nicht zulässig.
3. Nebenanlagen: Gebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
4. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO zweiter Abschnitt

1. Maß der baulichen Nutzung entsprechend Einschrieb im Lageplan (GRZ=0,30; GFZ=0,35; ein Vollgeschoß)
2. Eine Ausnahme nach § 17 (5) BauNVO kann nicht zugelassen werden.
3. Die Flächen für die in das Gebäude einbezogenen Keller oder Erdgeschoßgaragen werden auf die Grund- und Geschoßfläche nicht eingerechnet (§ 19 (4) BauNVO). Das auf der Garagenabfahrt anfallende Regenwasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal überzupumpen.

III. Bauweise gem. § 22 BauNVO

1. Bauweise entsprechend Einschrieb im Lageplan
o=offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
2. Höhenlage der Gebäude:
Sockelhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis OK Rohdecke Kellergeschoß= 1.00m
Traufhöhe gemessen von Schnittpunkt UK Sparren mit Außenseite der Außenwand bis OK Straßenmitte = 4.00 m.

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 Buchstabe a), b), d), und e) BBauG. Die im Lageplan vom 19. November 1974 eingezeichnete Baukörperschemata gelten als Richtlinien. Die eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen: Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf dessen Grundstück zu dulden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

1. Dachform entsprechend Einschrieb im Lageplan, (Sattel- bzw. Walmdach 18° - 25°) Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dagegen sind Dachflächenfenster bis zu 1 qm Glasfläche gestattet. Freistehende Garagen sind mit Flachdächern auszubilden.
2. Die Einfriedigung der Grundstücke ist entlang der Straße einheitlich zu gestalten. Erlaubt sind: Sockel bis 0,40 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton, Holzzäune oder Heckenpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 0,80 m von OK Straßenmitte nicht überschreiten. Die Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken sollen höchstens 1,20 m hoch sein. Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht erlaubt.
3. 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.
4. Die Grundstücke sind so aufzufüllen, daß die Höhe der Auffüllung die Straßenmitte um 0,20 m übersteigt, höchstens jedoch 0,40 m. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergarten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.
5. Heizenergie: Zum Schutz von Umweltgefahren durch Luftverunreinigung sind Einzelöfen mit Kohle- oder Holzfeuerung sowie Verdampfungsbrenner für Heizöl unzulässig.
6. Die elektrischen Hausanschlüsse erfolgen mittels Freileitungs-Dachständeranschluß.
7. Der Ausbau der Kellerräume zu Wohnräumen ist nicht zulässig.
8. Sockelhöhe gemessen von Ik Straßenmitte bis OK Rohdecke Kellergeschoß = 1.00 m
Traufhöhe gemessen von Schnittpunkt UK Sparren mit Außenseite der Außenwand bis OK Straßenmitte = 4.00 m.

Auslegungsbeschuß durch Gemeinderat am

§ 2 Abs. 6 BBauG

Satzungsbeschuß durch Gemeinderat am

§ 10 BBauG

Genehmigt mit Erlaß vom

Nr.

In Kraftgetreten durch Bekanntmachung vom

Für die Stadt Kehl:
Der Oberbürgermeister:

Kehl, den

Stadtplanungsamt:

(Prößdorf)