

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan " F o h l e n w e i d e "
der Gemeinde A u e n h e i m

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBI. I S. 341)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962
(BGBI I S. 429) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. B. S. 208).
4. §§ 3, 16, 94 und 111, Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung für
Baden - Württemberg - LBO - vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151).

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teils
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, teils Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Die Abgrenzung erfolgt im Gestaltungsplan.

Zulässig sind alle in den genannten Paragraphen zugelassenen
Gebäudearten.

§ 2

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch
Eintragung im Gestaltungsplan gekennzeichnet.

Ausnahmen

Soweit in §§ 6 und 8 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind
diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter
den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17, Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser oder Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Baulinien- und Gestaltungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, ausgenommen sind solche Flächen, die entlang der Straßenbegrenzungslinie verlaufen.

§ 8

Bezüglich der Grenzabstände ist der § 7, bezüglich der Fensterabstände der § 8 und bezüglich der Gebäudeabstände der § 9 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) zu beachten.

Der Grenzabstand muß, rechtwinklig zur Wand gemessen, mindestens 3 m betragen.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

A) Mischgebiet

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
2. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
Bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden 7,0 m
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) soll 0,80 m über gepl. Straßenoberkante nicht überschreiten.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, sich architektonisch einfügen und nach der LBO zulässig sind.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) 48° und bei zweigeschossiger Bauweise 28 bis 32° betragen.

7. Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
8. Bei zweigeschossigen Wohnbauten sind Kniestöcke sowie Dachgaupen und Dachaufbauten untersagt. Der Kniestock bei eingeschossigen Gebäuden darf 0,80 m nicht übersteigen.

B) Gewerbegebiet

9. Angrenzend an das Mischgebiet sind nur wenig störende Gewerbebetriebe mit geringen, vertretbaren Emissionen zulässig.
10. Verwaltungs- Büro- oder Wohngebäude sind möglichst an der Straße zu erstellen.
11. Wohnungen sind nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
12. Die Höhe der Gebäude bis zur Traufe darf nicht mehr als 9 m von der Straßenoberkante betragen.
13. Bei Sattel- oder Wohndächern muß die Dachneigung bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise 10° bis 15° betragen. Flachdächer sind zulässig.
14. Als Höchstgrenze sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Um größere Baukörper zu erhalten, sind die in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche freistehend vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufügen.
3. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

Einfriedigung

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Grundstücke einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe und Einfriedigungspfosten aus Naturstein, Beton oder naturähnlichem Material mit
 - a) Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern oder
 - b) allein oder zwischen den Pfosten quadratisches Drahtgeflecht (Wellengitter) in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzungen oder
 - c) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.
2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Erstellung von Maschendrahtzäunen als Abgrenzung gegenüber einer Straße und die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Auftragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-verhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergarten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

Auenheim, den.....17. DEZ. 1968.....

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

ZEICHENERKLÄRUNG

	Baulinie		Baugrenze
	Öffentliche Straßen und Plätze		Öffentliche Grünflächen
	Abgrenzung zwischen verschiedenen Festsetzungen		Planungsgrenze
o	Offene Bauweise		Gepl. Trafostation
MI	Mischgebiet	GE	Gewerbegebiet
z.B. 0,6	Grundflächenzahl	z.B. (1,2)	Geschossflächenzahl
II	Anz. Vollgeschosse Höchstgrenze	(II)	Anz. Vollgeschosse zwingend
FD	Flachdach	z.B. 28°-32°	Dachneigung
TH max	Maximale Traufhöhe	SH max	Maximale Sockelhöhe

Bebauungsplan "FOHLENWEIDE" inkl. 1. u. 2. Änderung nach Teilaufhebung

Verfahrensdaten

Original

Aufstellungsbeschluss	11.08.1966
Offenlage	30.01.1967 - 13.03.1967
Satzungsbeschluss	16.12.1968
Genehmigung	09.02.1969
In Kraft getreten	18.01.1969

1. Änderung

Aufstellungsbeschluss	22.03.1972
Offenlage	10.05.1973 - 12.06.1973
Satzungsbeschluss	04.07.1973
Genehmigung	13.07.1973
In Kraft getreten	23.07.1973

2. vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss	18.04.1984
In Kraft getreten	19.07.1984

Teilaufhebung

Aufstellungsbeschluss	27.06.2012
Offenlage	03.11.2014 – 03.12.2014
Erneute Offenlage	16.03.2015 – 30.03.2015
Satzungsbeschluss	20.05.2015
In Kraft getreten	03.06.2015

Nach Inkrafttreten der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Fohlenweide“ in Kehl-Auenheim einschließlich seiner 1. und 2. Änderung wurde diese redaktionell geänderte Fassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans erstellt.

Diese Fassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans dient ausschließlich der Klarstellung.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtliche Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit der ursprünglichen Fassung übereinstimmen.

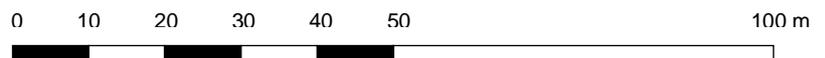
Kehl, 02.06.2015

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

Die Planunterlage nach dem Stand vom 13.01.2015 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten



M. 1 : 1.000

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 13.01.2015

Bearbeiter: Sch / Bk
Projekt-Nr:
Planformat: 970x400

Stadverwaltung Kehl
Stadtplanung
Herderstraße 3, 77694 Kehl
Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de