

B E G R Ü N D U N G

## zum Bebauungsplan "Hohrott II" in Kehl-Querbach

I. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Querbach ist eine kleine Ortschaft (ca. 400 Einwohner) mit ländlichem Charakter ca. 6 km vom Zentrum der Kernstadt entfernt. Von einigen wenigen landwirtschaftlichen Betrieben abgesehen, stellt Querbach eine reine Wohngemeinde im Stadtgebiet dar. In den letzten Jahren war eine Stagnation der Bautätigkeit vorhanden, weil das Abwasser nicht vorschriftsmäßig abgeleitet werden konnte. Einige Bauinteressenten für Querbach mußten deshalb vertröstet werden, oder sie haben mittlerweile in Wohngebieten außerhalb Querbachs gebaut. Inzwischen sind die Voraussetzungen für eine Wiederbelebung der Bautätigkeit geschaffen worden. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat der Stadt Kehl am 31. Mai 1978 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Hohrott II" gefaßt.

II. Vorgaben des Flächennutzungsplans

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kehl ist im Anschluß an das bebaute Gebiet "Hohrott" in südwestlicher Richtung eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1 ha ausgewiesen. Die Abgrenzung des Baugebietes deckt sich mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

III. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich in ebenem Gelände. Es schließt südwestlich an die vorhandene Bebauung (Hohrott) an. Die östliche Abgrenzung stellt eine Gemeinbedarfsfläche dar, die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Oberfeld" ausgewiesen ist. Südlich und westlich schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an, so daß mit dem Baugebiet eine neue Abgrenzung der Ortschaft an dieser Stelle entsteht. Südwestlich in einer Entfernung von ca. 180 m befindet sich ein Aussiedlerhof. Wegen der Nähe zum Baugebiet ist eine später beabsichtigte Erweiterung nach Südwesten problematisch, so daß ein Flächenaustausch mit der Gemeinbedarfsfläche zum gegebenen Zeitpunkt überlegt werden sollte.

IV. Art und Bauweise des Baugebietes

Der Bebauungsplan weist die gesamte Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus. Es sind 5 Bauplätze für 1-geschossige und 6 Bauplätze für 1 bis 2-geschossige Einzelhäuser in offener Bauweise ausgewiesen. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage der Bauwilligen und dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete.

## V. Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Norden durch Ausbau des Hohrottweges in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Verbindung zur Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Gleichzeitig wird dieser Weg für Ver- und Entsorgungsleitungen benötigt. Die Hausanschlußleitungen für die Stromversorgung und das Fernmeldewesen werden in Erdkabel ausgeführt.

## VI. Gestaltung

Bedingt durch den Zuschnitt im Flächennutzungsplan entstehen zwei Häuserzeilen. In der nordöstlichen Zeile sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig mit gleichzeitiger Beschränkung der Höhenlage (mind. 6,50 m und max. 10,0 m). Die Dachneigung kann von  $33^{\circ}$  -  $48^{\circ}$  variieren. In der südwestlichen Zeile sind zwingend 1-geschossige Häuser mit der Möglichkeit des Dachausbaus vorgesehen. Die Höhenlage ergibt sich aus der Traufhöhe und der Dachneigung ( $18^{\circ}$  -  $33^{\circ}$ ). Durch diese Anordnung wird ein Übergang von den steilgeneigten Dächern der vorhandenen Bebauung "Hohrott" zu den flachgeneigten Dächern der vorhandenen Bebauung "Oberfeld" erreicht. Durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitte im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, die innerhalb des Rahmens einen großen Spielraum in der individuellen Gestaltung der Bauwerke zulassen, entsteht eine großzügige, aufgelockerte Bebauung. Die vorgesehene Stichstraße mit Wendehammer läßt nur Anliegerverkehr zu, so daß ein ruhiges Wohngebiet garantiert ist.

Wegen des geringen Verkehrsaufkommens wäre es denkbar, daß nach Inkrafttreten der novellierten Straßenverkehrsordnung eine Umnutzung in "Wohnbereich" oder "Spielstraße" erfolgen kann, und somit die Straße mit Wendeplatz als Spiel- und Begegnungsraum für Kinder und Erwachsene zur Verfügung steht.

VII. Kosten und vorgesehene Finanzierung

Berechnung

zum Bebauungsplan "Hohrott II" in Kehl-Querbach

Wohnbaufläche	0,863 ha
Verkehrsflächen	0,202 ha
<hr/>	
Gesamtfläche	1,065 ha

Die Kosten für das Baugebiet betragen in etwa:

a) Erschließungskosten (Gründerwerb, Straßenbau, Straßenbeleuchtung etc.)	DM	220.000.-
b) Wasserversorgung	DM	50.000.-
c) Entwässerung	DM	160.000.-
		<hr/>
	DM	410.000.-

Im Haushaltsplan 1980 ist ein Betrag von . . . . . DM 305.000.- zur Erstellung der Baureife eingesetzt. Der Endausbau erfolgt entsprechend dem Baufortschritt, voraussichtlich im Jahre 1981 und 1982; die erforderlichen Mittel werden jeweils im Haushaltsplan bereitgestellt.

Die Erschließungskosten werden entsprechend der geltenden Erschließungsbeitrags-, Wasserabgabe- und Entwässerungsbeitragssatzung der Stadt Kehl auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

VIII. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundfläche des Bebauungsplans befindet sich vollständig in städtischem Eigentum. Die Grundstücke werden entsprechend der Einteilung im Bebauungsplan veräußert. Bodenordnende Maßnahmen nach BBauG sind deshalb nicht erforderlich.