

## T E X T F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gemäß § 9 BBauG folgendes festgelegt:

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

1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude nach Abs. 2 Ziff. 1
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach Abs. 2 Ziff. 2

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach Ziff. 2
- Gartenbaubetriebe nach Ziff. 4
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Ziff. 6. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Die Wohngebäude in 1-geschossiger Bauweise dürfen gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohneinheiten beinhalten.

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude nach Abs. 2 Ziff. 1
- Einzelhandelsbetriebe nach Abs. 2 Ziff. 2
- Sonstige Gewerbebetriebe nach Abs. 2 Ziff. 4
- Gartenbaubetriebe nach Abs. 2 Ziff. 6

Folgende Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Ziff. 6. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

2. Maß der Nutzung nach § 17 und Bauweise nach § 22 BauNVO

Nutzung WA:	I-geschossig	GRZ	0,3	GFZ	0,4
	II-geschossig	GRZ	0,3	GFZ	0,6
Nutzung MI:	II-geschossig	GRZ	0,4	GFZ	0,6

Bauweise WA: offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

Bauweise MI: abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 3 BauNVO

WA:	I-geschossig, Firsthöhe mindestens 7,5 m, maximal 10,5 m
	II-geschossig, Firsthöhe mindestens 8,5 m, maximal 10,5 m
MI:	II-geschossig, Firsthöhe maximal 10,5 m

#### 4. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BBauG

Die Hauptfirstrichtung muß parallel bzw. rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt werden.

#### 5. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 12 Abs. 6 BauNVO

Soweit keine abweichende zeichnerische Festsetzung erfolgt, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

Garagen sind je Grundstück nur in einem seitlichen Grenzabstand zulässig.

#### 6. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen nach Abs. 1 sind, sofern es sich nach der jeweils gültigen Landesbauordnung um genehmigungsfreie Vorhaben handelt, im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen nach Abs. 2 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 7. Flächen für Aufschüttung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 17 BBauG

Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Baufucht des Gebäudes auf Straßenniveau aufzuschütten (ca. 0,2 m bis 0,3 m).

#### 8. Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG und § 50 BImSchG

An den Grenzen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO sind maximal 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts zulässig.

Die baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sind so auszubilden, daß diese Werte eingehalten werden.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 Landesbauordnung (LBO)

#### 1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig. Bei versetzten Pultdächern muß der Tiefpunkt jeweils an der Gebäudeaußenwand liegen.

Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen und bei Garagen ist auch die Ausbildung mit Flachdach oder Pultdach zulässig.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude ist die vorhandene Dachform und Dachneigung zulässig.

WA: I-geschossig, Dachneigung  $45^{\circ}$  -  $55^{\circ}$  sowie  $30^{\circ}$  -  $40^{\circ}$   
II-geschossig, Dachneigung  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$   
MI: II-geschossig, Dachneigung  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$   
(auch wenn nur I-geschossig gebaut wird)

#### 2. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.

### 3. Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist vom Angrenzer spätestens vor Fertigstellung der öffentlichen Flächen ein durchgehendes Streifenfundament (z.B. Stellplatten) von mindestens 0,3 m Tiefe anzubringen (Grundstückseinfassung). Fundamentvorsprünge dürfen maximal 0,1 m in den Verkehrsflächenunterbau hineinragen.

Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG darf 1,0 m nicht überschreiten, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen von mehr als 0,5 qm<sup>2</sup> Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden.

Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

### III. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BBauG


Die Satzung der Stadt Kehl für die Entwässerung und die Satzung des Wasserversorgungsverbandes "Korkerwald" Sitz Kehl-Leutesheim für die Wasserversorgung sind zu beachten.

#### Nutzungsschablone:

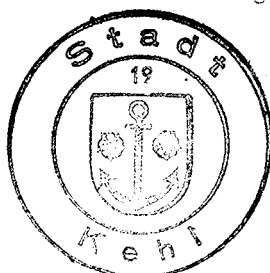
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	minimale Gebäudehöhe maximale Gebäudehöhe

Aufstellungsbeschuß durch Gemeinderat am 20.03.1985  
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend am 20.05.1985  
Auslegungsbeschuß durch Gemeinderat am 23.04.1986  
Öffentliche Auslegung vom 05.05.1986 bis 06.06.1986  
Satzungsbeschuß durch Gemeinderat am 14.07.1986  
Genehmigt mit Erlaß Nr. 13/24/0217/30 vom 17.10.1986  
In Kraft getreten durch Bekanntmachung am 05.11.1986 (Kehler Zeitung)

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister



( Pröbldorf )





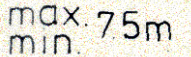





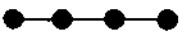

Kehl, den 18.04.1986  
Stadtbauamt - Planungsabteilung



( Rauch )

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Mi	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
I	Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 4 BauNVO
z.B. 0.3	Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
z.B. (0.4)	Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, nach § 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
z.B. 38°-48°	Dachneigung
max. 2 WE	Anzahl der Wohneinheiten nach § 4 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
	Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 3 BauNVO
	Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG
	Fläche für Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG
	öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG
	Anschlußbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG
	Trafostation nach § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG
Gr, Fr, Lr	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger nach § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG
Lr	Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger nach § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
132.00 x	geplante Straßenhöhe