

# Kehl - Sundheim, Bebauungsplan LEPPERTSLOH + 1. + 2. Änderung

## TEXTFESTSETZUNGEN

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

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 2 (8), § 9 BauGB u. §§ 4, 17, 19, 20 BauNVO

#### 1. Art der Nutzung

Gebiet **A** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauNVO
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Ziff. 2 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

Gebiete **B, C, D** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

Gebiet **E** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Ziff. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 (2) Ziff. 2 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) Ziff. 2 BauNVO
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach § 4 (3) Ziff. 6 BauNVO

Weitere Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

#### 2. Maß der Nutzung und Bauweise

	Gebiet				
	A	B	C	D	E
a) Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauNVO	II zwingend	II zwingend	I	I	II Höchstgrenze
b) Grundflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 19 BauNVO	0,4	0,4	0,3	0,3	0,4
c) Geschoßflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 20 BauNVO	0,8	0,8	0,35	0,3	0,8
Bauweise nach § 22 BauNVO	offen nur Hausgruppen zulässig	offen nur Doppelhäuser zulässig	offen nur Einzelhäuser zulässig	offen nur Einzelhäuser zulässig	offen

### 3. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BBauG

Sofern kein anderer Planeinschrieb für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung besteht, können die Gebäude wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße angeordnet werden. Untergeordnete Gebäudeteile können rechtwinklig zum Hauptgebäude angeordnet werden.

### 4. Garagen

- a) Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie nicht besonders festgesetzt sind.
- b) Die Stellung der Garagen hat so zu erfolgen, daß der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,5m beträgt, sofern kein anderer Planeinschrieb.

### 5. Aufschüttungen

Die Grundstücke sind straßenseitig bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von ca. 138,6m - 138,9m ü.NN angelegt. Um die notwendige Schallpegelminderung zu erhalten ist ein Lärmschutzdamm entlang der Ringstraße mit einer Kronenhöhe von ca. 142,5m ü.NN aufzuschütten.

### 6. Sonstige Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25a und b BBauG

Die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm gemessen in 1m Höhe sind zu erhalten.

Ist die Entfernung solcher Bäume zur Errichtung von baulichen Anlagen, wegen Krankheit des Baumes oder zur Abwendung einer drohenden Gefahr erforderlich, muß durch geeignete Pflanzung innerhalb des Grundstücks Ersatz geschaffen werden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 111 LBO**

	Gebiet				
	A	B	C	D	E
<u>1. zulässige Sockelhöhe</u> gemessen von OK Straße mitten vor dem Grundstück bis OK Erdgeschoß Rohdecke	0,6-1,0m	0,6-1,0m	0,6-1,0m	0,6-1,0m	0,6-1,0m
<u>2. Traufhöhe</u> gemessen von OK Straße bis Schnittpunkt der Sparrenunterkante mit der Außenseite der Außenwand	max. 6,6m	max. 6,6m	max. 4,5m	max. 4,0m	max. 6,6m
<u>3. Zulässige Dachform</u>	Satteldach	Satteldach	Satteldach	Satteldach	nur geneigte Dachformen zulässig
<u>4. Zulässige Dachneigung</u>	24°-28°	24°-28°	30°-40°	24°-34°	30°-45°

## 5. Einfriedigungen

- 5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, Mischfläche u. Mischfläche für Fahrrad- u. Fußverkehr nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG, sind nur bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig.
- 5.2 An Grenzen zu Nachbargrundstücken ist bis zu einer Tiefe von 5m, gemessen von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, Mischfläche u. Mischfläche für Fahrrad- u. Fußverkehr nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG, eine Einfriedigung nur bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig.
- 5.3 Bei Reihen- und Doppelhäusern sind an Grenzen zu Nachbargrundstücken im unmittelbaren Anschluß an das Gebäude Abschirmungen bis zu einer Höhe von 2m und bis zu einer Tiefe von 5m zulässig.
- 5.4 Soweit durch die Punkte 5.1 - 5.3 nicht anders geregelt, gelten die Bestimmungen der LBO
- 5.5 Für die Einfriedigungen lt. den Punkten 5.1, 5.2 und 5.4 sind nur offene, blickdurchlässige Konstruktionen zulässig. Als Materialien sind hier nur Holz, für die Sockelausbildung Beton und für die Pfeiler Naturstein oder Beton zulässig.
- 5.6 Für die Abschirmungen lt. Punkt 5.3 sind geschlossene, blickundurchlässige Konstruktionen zulässig. Als Materialien sind hier Holz, Naturstein, Kunststein und Beton zulässig.

## 6. Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig.

## 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind unmittelbar am Gebäude anzubringen. Stechtransparente, Stechschilder und Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

## 8. Antennenanlagen nach § 111 (1) Ziff. 3 LBO

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist.

## 9. Neu zu verlegende Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- u. Fernmeldeanlagen sind in den Gebieten **A**, **B**, **C** u. **D** in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nur in Gebiet **E** zulässig.

Wenn aus versorgungstechnischen Gründen im Bereich, in dem alte und neue Bebauung unmittelbar aneinandergrenzen eine Erdverkabelung für einen Neubau nicht möglich ist, bedarf dies im Einzelfall der Zustimmung durch die Stadt Kehl.

## **III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BBauG**

Die Satzungen der Stadt Kehl über Wasserversorgung und Entwässerung sind zu beachten.

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat	am 15.10.1980
Bürgerbeteiligung	am 24.11.1980
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat	am 24.06.1981
Öffentlich ausgelegen	vom 21.09.1981 bis 23.10.1981
Satzungsbeschluß durch Gemeinderat	am 25.11.1981
Genehmigt mit Erlaß Nr. 13/24/0217/435	vom 23.02.1982
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	vom 24.04.1982









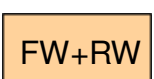




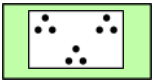
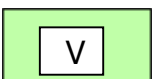


Für die Stadt Kehl	Kehl, den 02.09.1981 / HU
Der Oberbürgermeister	Stadtbauamt - Planungsabteilung

gez. (Pröbldorf)	gez. (Stadler)
------------------	----------------

## ZEICHENERKLÄRUNG

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Zeichengebungen:

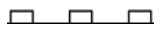
### Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	Baulinie nach § 23 (2) BauNVO
	Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
	Hauptfistrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BBauG
	Fläche für Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 22 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Mischfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Mischfläche für Fahrrad- u. Fußverkehr nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Anschlußbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche (Ein- u. Ausfahrtsverbot) nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Parkfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG
	Trafostation nach § 9 (1) Nr. 12 BBauG
	Versorgungsleitung nach § 9 (1) Nr. 13 BBauG
	Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BBauG
	Verkehrsgrünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BBauG
	Spielfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BBauG
	Wasserfläche nach § 9 (1) Nr. 16 BBauG

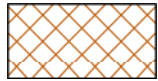


GR FR LR

Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger n. § 9 (1) Nr.21 BBauG



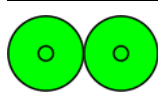
Leitungsrecht für öffentl. Versorgungsträger nach § 9 (1) Nr. 21 BBauG



Sichtfläche nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG



Fläche zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25a BBauG

A B C D E

Gebietsunterteilung



Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### Nachrichtliche Darstellung



Geplante neue Grundstücksgrenzen



Vorhandene Bäume

## 1. Änderung

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat

am 01.07.1987

Bürgerbeteiligung

am 25.03.1987

Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat

am 11.11.1987

Öffentlich ausgelegen

vom 30.11.1987 bis 08.01.1988

Satzungsbeschluß durch Gemeinderat

am 16.03.1988

Anzeigeverfahren, Bestätigung durch das Regierungspräsidium

am 19.04.1988

In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung

vom 04.05.1988

Für die Stadt Kehl

Kehl, den 16.03.1988

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsabteilung

i.V. gez. (Rapp)

## 2. Änderung vereinfacht

Änderungsbeschluß durch den Gemeinderat

am 11.09.1991

Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat

am 27.11.1991

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung in der Kehler Zeitung

am 04.12.1991

Für die Stadt Kehl

Kehl, den 25.09.1991 HU / BK

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsabteilung

gez. (Pröbldorf)

gez. (Rauch)