

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

## der Stadt Kehl zum Bebauungsplan "Kehl-Sundheim-Süd"

### Erster Teil

### Grundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)  
(BGBl. III S. 213-1).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237), berichtigt am 20. Dezember 1969 (BGBl. 1969 I S. 11).
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) in Verbindung mit dem Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13.4.1966 Nr. V 2073/50, GA/Bl. S. 309.
4. §§ 3, Abs. 1; 7 bis 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) in Verbindung mit den Bestimmungen der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Innenministeriums zur LBO (-AVO/LBO) vom 23.11.1965 (Ges.Bl. S. 305).

### Zweiter Teil

### Festsetzungen

#### 1. Abschnitt

#### Allgemeines

##### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach Maßgabe der Vorschriften der Planzeichenverordnung im Straßen- und Baulinienplan abgegrenzt.

.//.

2. Abschnitt

Besondere Art der baulichen Nutzung

§ 2

Baugebiete

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Die Festsetzung von Art und Begrenzung des Baugebietes erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, mit Ausnahme von Planschbecken bis 30 cm Tiefe, Wäschespinnen, Teppichklopfstangen und Spielgeräten, soweit sie im Bebauungsplan nicht vorgesehen wurde, unzulässig.
- (2) Jegliche Automaten, Schaukästen und Werbeanlagen sind unzulässig, mit Ausnahme von Werbeanlagen am Ort der eigenen Leistung; Gestaltung und Größe sind im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt festzulegen.
- (3) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen.

3. Abschnitt

Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, Geschoßflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

4. Abschnitt

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 5

Bauweise

Durch Eintragung in den Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Rahmen des § 34 (1) dieser Vorschriften zulässig.

§ 7

Grenz- und Fensterabstände

Die Gebäude sind grundrißmäßig so zu gestalten, daß die Grenz- und Fensterabstände nach § 7 und 8 LBO eingehalten werden.

5. Abschnitt

Baugestaltung

§ 8

Allgemeine Vorschrift

Für die 1 - 2-geschossige Bauweise ist die typische Grundriß- und Gebäudeform im Bebauungsplan festgelegt.

§ 9

Form, Stellung und Höhenlage der Gebäude

- (1) Die typische Grundfläche der Gebäude ist durch den Bebauungsplan festgelegt.
- (2) Für die Stellung der Gebäude sowie der Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch unterordnen.
- (4) Gebäude- und Sockelhöhen, sowie Dachformen

a) 1-geschossige Gebäude

- I. Die Gebäudehöhe darf von OK-Straße bis UK-Sparrenaustritt an der Traufseite des Gebäudes max. 4,50 m betragen. Im Rahmen dieser Maximalhöhe ist die Einteilung des Gebäudes freigestellt.
- II. Sockel dürfen straßenseitig mit max. 1,00 m über OK-Straße in Erscheinung treten, höhere Sockel sind straßenseitig anzuböschern, wobei 1,50 m Sockelhöhe nicht überschritten werden darf.
- III. Es sind Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung kann zwischen 18 und 30 ° betragen.
- IV. Innerhalb der vorgesehenen Dachneigung ist ein Ausbau des Dachgeschosses mit Belichtung an den Giebelseiten zulässig. Dachlegfenster können ausnahmsweise zugelassen werden; Dachgauben sind nicht zulässig.

b) 2-geschossige Gebäude

- I. Die Gebäudehöhe darf von OK-Straße bis UK-Sparrenaustritt an der Traufseite des Gebäudes max. 7,50 m betragen. Im Rahmen dieser Maximalhöhe ist die Einteilung des Gebäudes freigestellt.
- II. Sockel dürfen straßenseitig mit max. 1,00 m über OK-Straße in Erscheinung treten, höhere Sockel sind straßenseitig anzuböschern, wobei 1,50 m Sockelhöhe nicht überschritten werden darf.

III. Es sind Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer zulässig.

#### § 10

##### Garagen

- (1) Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- (2) Sammelgaragen sind gleichzeitig und gestalterisch einheitlich auszuführen.
- (3) Garagen sind nur als Massivgaragen zulässig. Sammelgaragen müssen mit einem Flachdach, max. 2 ‰ Gefälle, gebaut werden. Die Grundrißfläche für Sammelgaragen ist im Bebauungsplan festgelegt.  
An- und Vorbauten an Garagen können ausnahmsweise gestattet werden.
- (4) Die Oberfläche der Garagenplätze muß so befestigt werden, daß öffentliche Verkehrsflächen nicht beschmutzt werden.
- (5) Höhenentwicklung  
I-geschossige Garagen = max. 2,60 m über OK-Straße

#### § 11

##### Einfriedigungen

- (1) Entlang der öffentlichen Straßen dürfen für Einfriedigungen nur Pflanzen verwendet werden, dabei ist Flächenpflanzungen der Vorzug zu geben. Geschlossene Hecken dürfen nicht höher als 0,70 m über Straßenniveau sein.
- (2) Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis 0,40 m hohe massive Einfassungen zulässig, es müssen aber mindestens 10 cm hohe Rasenkantensteine angebracht werden.

§ 12

Wege und Stützmauern

- (1) Zur Gestaltung von Terrassenböschungen und Garageneinfahrten können Stützmauern zugelassen oder verlangt werden.
- (2) Soweit Erschließungsflächen sich auf private Grundstücke erstrecken, sollen Baumaterialien und Farbe auf die Oberflächenstruktur der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abgestimmt sein.

§ 13

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Vorgärten sind als Zier- oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Abweichend von § 89 Abs. 1 Ziff. 15 LBO sind Schwimm- und Planschbecken sowie Wasserspiele genehmigungspflichtig.

Nachrichtliche Übernahme:

=====

§ 14

Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Kehl über die Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind zu beachten. Die Standplätze für Müllgroßbehälter sind im Bebauungsplan festgelegt.

§ 15

Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Die Standorte der Trafostationen sind im Bebauungsplan festgelegt.

§ 16

Heizungsanlagen und Energie

Zulässige Energiearten: Feste, flüssige, gasförmige Brennstoffe  
und Elektrizität.

Kehl, den ... **27. Juli** ..... 1972

Für die Stadt Kehl



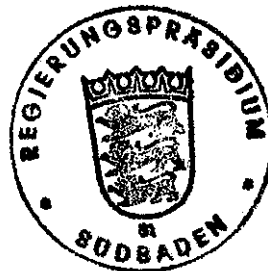
*G. Müller*  
( Dr. Müller )

~~Genehmigung erfolgt unter Auflagen~~  
Genehmigt gemäß § 11  
Bundesbaugesetz vom 26. 6. 1960  
(BGBl. I S. 341)  
Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 4. Sep. 1972

Dienststempel

im Auftrag

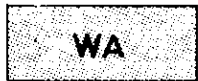


*R. Raup*

# LEGENDE

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBl. S. 21)  
UND PLANZEICHENERLASS VOM 13.4.1966 NR.V 2073/50 (GA Bl. S. 309)

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

HÖCHSTGRENZE



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ZWINGENG

o

OFFENE BAUWEISE

GRZ

GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

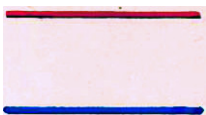


NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

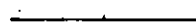
BAULINIE

BAUGRENZE

GRENZEN



BAULINIE



BESTEHENDE GRENZE

BAUGRENZE

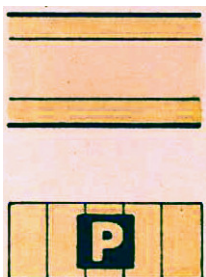


WEGFALLENDE GRENZE

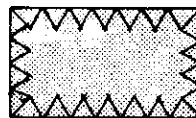


NEUE GRENZE

## VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE  
VERKEHRSFLÄCHE

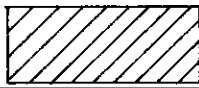


SICHTFLÄCHEN (v. d. BEB.  
FREIZUHALTENDE GRUNDST.)  
ANPFL. u. EINFRIED.  
MAX. 0.75 m HOCH

ÖFFENTLICHE PARKFL.



# SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



BESTEHENDE BEBAUUNG



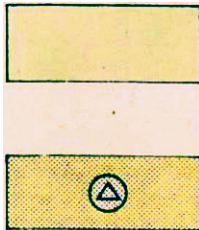
NEUE BEBAUUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



FLÄCHE FÜR GARAGEN



UMFORMERSTATION

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Genehmigung erfolgt unter Auflage  
 Genehmigt gemäß § 11  
 Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960  
 (BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Südbaden

Freiburg i. Br., den 4. Sep. 1972



GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES



Im Auftrag

*R. Vogt*



WASSERFLÄCHEN

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE NACH DEM BUNDESBAUGESETZ VOM 23. 6. 1960 BG BL. S. 341, IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 26.11. 1968 BG BL. S.1237, BERICHTIGT 20.12.1968 BG BL. S.11 UND ZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JAN. 1965 BG BL S.21 SOWIE DER LANDESBBAUORDNUNG VOM 6.4.1964 BG BL S. 151, AUFGESTELLT.

ENTWURFSBEARBEITUNG  
 STADTVERWALTUNG KEHL

— STADTBAUAMT —

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 STADTOBERBAURAT

① Planbearbeiter

STADTBAUAMT

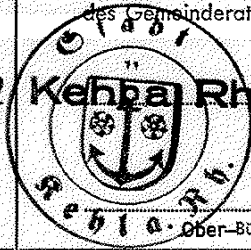
Kehl a. Rh., den 27. JULI 1972

*(Handwritten signature)*  
(Unterschrift) STOBR.

② Aufstellung des Bebauungsplans

nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß  
des Gemeinderats vom .....

Kehl a. Rh., den 27. JAN. 1972



*(Handwritten signature)*  
Ober-Bürgermeister (Dr. Müller)

③ Öffentliche Auslegung  
nach § 2 Abs. 6 BBauG

Öffentliche Bekanntmachung

am 2. MAI 1972 durch "Kehler Zeitung"

Öffentliche Auslegung  
vom 2. MAI 1972 bis 15. JUNI 1972

Kehl a. Rh., den 27. JULI 1972



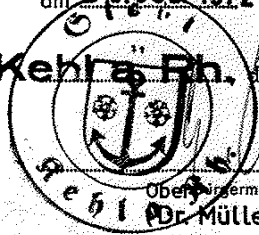
*(Handwritten signature)*  
Ober-Bürgermeister (Dr. Müller)

④ Beschluß als Satzung

nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO

am 26. JULI 1972

Kehl a. Rh., den 27. JULI 1972



*(Handwritten signature)*  
Ober-Bürgermeister  
(Dr. Müller)

⑤ Genehmigung des Landratsamts—  
Regierungspräsidiums

nach § 11 BBauG — i. V. m. § 2 Ziffer 1  
der 2. DVO der Landesregierung

....., den .....

(Unterschrift)

⑥ Inkrafttreten des Bebauungsplans  
nach § 12 BBauG

Öffentliche Bekanntmachung

am 18. Sep. 1972 durch "Kehler Zeitung"

Öffentliche Ablegung  
vom 18. Sep. 1972 bis 4. Okt. 1972

Kehl a. Rh., den 5. Okt. 1972



*(Handwritten signature)*  
Ober-Bürgermeister  
(Dr. Müller)