

Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „INSEL“ 1. Änderung in Kehl-Stadt

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 31 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
zulässig sind Wohngebäude; Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig
- Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) 5 BauGB)
(Amtsgericht, Gefängnis, Kirche, Finanzamt)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt . Reicht im Einzelfall die Höhe der GRZ nicht aus, um das im Plan eingetragene Baufenster überbauen zu können, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ bis zu einer Höhe zulässig, die 25 % der zulässigen GRZ beträgt. Sie ist auf nach § 19 (1) BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen GRZ anzurechnen. Für jede weitere Überschreitung der GRZ sind in entsprechender Höhe Stellplatz- und Zufahrtsflächen zu entsiegeln.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO
- Geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 (3) BauNVO

4. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag der Firstrichtung und der Dachform festgesetzt.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur im seitlichen Grenzabstand und bei Eckgrundstücken auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze aufweisen. Sind auf den Grundstücken keine besonderen Flächen ausgewiesen, so gelten generell folgende Bestimmungen :

- Garagen und Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze aufweisen und dürfen nicht über die hintere Baugrenze hinausragen.
- Bei Abstandsflächen unter 4,5 m sind nur Stellplätze und Carports mit max. einer geschlossenen Längsseite zulässig;
- Bei Grenzabständen über 4,5 m sind Garagen zulässig, wenn sie nicht mehr als 2/3 der Abstandsfläche in Anspruch nehmen.
- Neu hinzukommende Stellflächen sind so auszuführen das Regenwasser versickern kann.

Gemäß § 12 (2) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Anzahl der ausgewiesenen Garagen und Stellplätze darf die Richtzahlen des Erlasses des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Garagenerlaß) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten.

7. Ausnahmen

Gemäß § 31 (1) BauGB kann bei Grundstücken, für die der Bebauungsplan ein geringeres Maß der Nutzung festsetzt, als zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans vorhanden war, eine Überschreitung dieser Festsetzung bis zum Maße des Bestandes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans als Ausnahme zugelassen werden.

Sofern baurechtlich zusätzliche Stellplatzanforderungen aus dem Ausbau der vorhandenen Baukörper zu Wohnzwecken entsteht, kann ausnahmsweise auf den Nachweis zusätzlicher Stellplätze verzichtet werden, wenn diese nach planungsrechtlicher Festsetzung auf dem Grundstück nicht zu realisieren wäre (§ 74 LBO i.V.m. § 31 (1) BauGB).

8. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

Auf dem Grundstück Lgb. Nr. 2371/5 ist zugunsten der Badenwerke AG in Geh,- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung LBO -örtliche Bauvorschriften-, gesonderte Satzung

1. Fassadengliederung

- Die Fassadengliederung hat sich in ihren Gliederungselementen in die vorhandene Struktur der umgebenden Bebauung einzufügen. Die dabei zu beachtenden Struktur- und Gliederungselemente sind in der beigefügten Gebäudetypologie dargestellt.
- Die Gebäude müssen bezogen auf das Straßenniveau einen Sockel aufweisen. Bei baulichen Veränderungen sind die vorhandenen Sockelhöhen zu erhalten.

2. Fassadengestaltung

- Wandflächen oberhalb des Sockels sind in Putz auszuführen. Wandverkleidungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie in Material und Ausführung der Architektur und Gestaltung des Gebäudes zwingend entsprechen und sein originales Erscheinungsbild nicht verändern und beeinträchtigen.
- Als Fassadenfarbe sind Weiß,- Grau,- Graublau,- Beige,- oder Hellbrauntöne zu verwenden.

3. Fenster

- Fenster sind in Form stehender Rechtecke bis Quadrate auszuführen.
- Fenster über 1,00 m Breite sind mehrflügelig auszuführen.
- Metallisch glänzende Oberflächen sind unzulässig.

4. Hauseingänge

- Metallisch glänzende Verkleidungen sind an Außenflächen von Hauseingängen- und Türen unzulässig.
- Vordächer sind, soweit sie nicht in die Architektur des Gebäudes einbezogen sind, nur in Form von filigranen Metall-/ Glas- Konstruktionen zulässig.

5. Dachgestaltung

- Im Gebiet sind Zelt-, Walm-, Mansard- und Satteldächer entsprechend Planeintrag zulässig. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall unter Befreiung gemäß § 56 LBO eine abweichende Dachform zugelassen werden, wenn diese mit dem öffentlichen Belang der Einfügung in das Straßenbild und die Stadtgestalt vereinbar ist.
- Satteldächer sind als Steildächer (40° - 50°) auszubilden.
- Zelt- und Walmdächer sind mit Dachneigung von 25° oder 40° - 50° auszubilden.
- Das Dach ist einheitlich braun-rot einzudecken. Es ist nichtglänzendes Material zu verwenden.
- Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben oder als deutlich gegliedertes "Gaubenband" zulässig. Dabei müssen sich die Gauben in ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung beziehen und dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Dachflächenfenster über 1,0 m² sind unzulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. Vorgarten, Einfriedungen

- Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten (Vorgarten).
- Die Grundstücke sind zur Straße hin durch eine Einfriedung abzugrenzen.
- Diagonal gegliederte Zäune sind nicht zulässig.
- Bei den Grundstückseinfahrten soll die Einfriedung durch ein in der Einfriedung entsprechendes Tor geschlossen werden.
- Mauerhöhen dürfen 1,00 m nicht unterschreiten

7. Doppelhäuser und Hausgruppen

Gelände, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Details einheitlich zu behandeln.

8. Antennen, Parabolantennen, Solaranlagen

- Antennen sind nur als Sammelantenne mit einer Antenne je Grundstück zulässig.
 - Pro Gebäude ist eine Parabolantenne (ggfs. als Gemeinschaftsanlage) wie folgt zulässig:
 - + Auf dem Dach nur auf straßenabgewandten Seiten und mit einer Farbgebung, die zur Dachfläche nicht im Kontrast steht.
 - + An Fassaden nur an Gebäuderückseiten und entsprechender Farbgebung.
 - + Auf Balkonen und Terrassen auf allen Gebäudeseiten, wenn der Parabolspiegel von der Straße aus nicht sichtbar ist.
- Weitere Parabolantennen sind nur freistehend auf dem Grundstück zulässig, jedoch nicht vor der vorderen Baugrenze oder Baulinie und nicht im seitlichen Grenzabstand.
- Solaranlagen sind zulässig, wenn die Anlage sich formal und farblich in die Dachfläche einfügt.

9. Ausnahmen

Eine Abweichung von den nach § 74 LBO Festregelungen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die vorgelegte bauliche und gestalterische Lösung sich nachweislich in die Gestalt des Gebäude und des städtebaulichen Umfeldes einfügt und sichtlich zur gestalterischen Verbesserung des Gebäudes bzw. des städtebaulichen Umfeldes beiträgt.

III. Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB, gesonderte Satzung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen betreffen alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken prägen insgesamt das Stadtbild und die Stadtgestalt.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Genehmigungspflichtig im Sinne der LBO sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

3. Prägende Gestaltungsmerkmale

Folgende prägende Gestaltungsmerkmale sind bei baulichen Änderungen insbesondere zu beachten :

- die Gliederung und Gestaltung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden
- die Form und Gestaltung der Dächer. Maßgebend sind die in der als Anlage beigefügten Gebäudetypologien erfaßten Einzelmerkmale.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 07.12.1994
Bürgerbeteiligung durch Anschreiben	am 24.05.1993
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 04.06.1997
Öffentlich ausgelegen	vom 28.07.1997 bis 29.08.1997
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 22.10.1997
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	am 24.07.1998
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 06.08.1998

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister
gez. (Prößdorf)

Kehl, den 24.04.1998 EI / KI / Bk
Stadtplanungsabteilung
gez. (Rauch)

Kehl - STADT, Bebauungsplan INSEL, 1. Änderung ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

WR	Reines Wohngebiet
o / g	Bauweise, offen / geschlossen
Grz	Grundflächenzahl
Vg =	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
<u>TH</u>	maximale Traufhöhe
	öff. Verkehrsfläche
	öff. Grünfläche bestehende Bäume
	Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation
	Fläche für Gemeinbedarf öff. Verwaltung / Kirche
	Fläche für Garagen / Stellplätze
	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten des E-Werkes
	20 KV-Leitung
	Baulinie
	Baugrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen nicht in das Hauptdach einzubeziehender Gebäudeteil
	Geltungsbereichsgrenze
	Firstrichtung
	Zelt-/ Walmdach
	Erhaltung baulicher Anlagen gem. §39h BBauG