

Aufgestellt nach Maßgabe der ab 1. 1. 1969 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung, der Landesbauordnung in der Fassung vom 20. 6. 1972 und des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. 6. 1960.
Planungsbestandteile: Lageplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Textteil.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "GUTLEUTFELD", KEHL-NEUMÜHL

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO

- I. Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO erster Abschnitt
 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI)
 2. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig
 3. Nebenanlagen: **Anlagen** im Sinne des § 14 (1) BauNVO werden nicht zugelassen
 4. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können zugelassen werden
- II. Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO zweiter Abschnitt
 1. Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb (1-geschossig: GRZ 0,30; GFZ 0,40; 2-geschossig: GRZ 0,30; GFZ 0,60; 4-geschossig: GRZ 0,30; GFZ 1,1; im Mischgebiet: GRZ=0,4 GFZ=1,1)
 2. Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb
- III. Bauweise gem. § 22 BauNVO dritter Abschnitt
 1. Bauweise: o = offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, und Reihenhäuser als **geschlossene Bauweise**
 2. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO: Durch Baulinie und Baugrenze im zeichnerischen Teil festgelegt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Sie dürfen auch nicht als Lagerflächen dienen.
 3. Höhenlage der Gebäude für das Wohngebiet:
Sockelhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis OK Rohdecke Erdgeschoß max. 1,00 m.
- IV. Sonstige Festsetzungen
 1. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 Buchstabe a), b), d) und e) BBauG. Die im Lageplan vom 25. 6. 1976 eingezeichneten Baukörper schemata gelten als Richtlinien. Die eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
 2. Aufschüttungen und Abgrabungen: Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Anrufer auf dessen Grundstück zu dulden
 3. Entlang der B 28 wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Max. Dammhöhe 3,00 m über OK der Bundesstraße 28.
 4. Die gewerblichen Bauten im Mischgebiet müssen so errichtet werden, daß die betrieblichen Anlagen der in diesem Bereich ansässigen Firmen so betrieben werden, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete nicht überschritten werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

1. Dachform: Sattel- bzw. Walmdach mit dunkler Dachdeckung, sowie Flachdach. Bei 1-geschossiger Bauweise: SD 18° - 24°, SD 18° - 28°, SD 30°; bei 2-geschossiger Bauweise SD 18° - 30°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dagegen sind Dachflächenfenster bis zu 1 qm Glasfläche gestattet. Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszubilden.
2. Höhenlage der Gebäude:
Sockelhöhe max. 1,00 m. Traufhöhe bei 1-geschossiger Bauweise zwischen 3,50 m und 3,80 m; bei 2-geschossiger Bauweise zwischen 5,50 m und 6,30 m, gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt UK Sparren mit Außenseite der Außenwand. Garagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung 2,50 m ab OK Straßenmitte nicht übersteigen.
3. Stellung der Garagen nach Einschrieb im Lageplan (oder in das Gebäude einbezogen), zusätzliche notwendige Garagen sind im Anschluß daran oder im Hauptgebäude zu erstellen. Garagenvorplätze (Tiefe mind. 5,00 m) sind zu befestigen. Ansonsten gilt § 7(3) LBO
4. Die Einfriedigung der Grundstücke ist entlang der Straßen einheitlich zu gestalten. Erlaubt sind Holzzäune oder Heckenpflanzungen, Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton. Bei Heckenpflanzungen oder Holzzäunen ist entlang öffentlich befestigter Wege vom Angrenzer eine Wegabgrenzung aus Stellplatten nach Anordnung des Stadtbauamtes anzubringen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,00 m von OK Straßenmitte nicht überschreiten. Die Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken dürfen höchstens 1,00 m hoch sein. Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht erlaubt.
5. Die Sichtflächen im Kreuzungsbereich sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG). Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Straßenmitte nicht überschreiten.
6. Grundstücksanfüllungen sind unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke weich zu verzichten. Böschungswinkel über 25° sind nicht zulässig. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze und Einfahrten müssen planiert und befestigt werden.
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Vorhandene Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.
8. ~~Niederspannungs-~~ Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Der Standort der Trafostation ist im Bebauungsplan festgelegt.




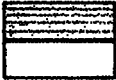

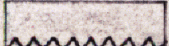


C Nachrichtliche Übernahme:








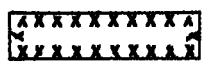
Die Satzungen der Stadt Kehl über die Wasserversorgung u. Entwässerung

Auslegungsbeschuß durch Gemeinderat am 8.9.1976 § 2 Abs. 6 BBauG
öffentlich ausgelegt vom 27.9.1976 bis 27.10.1976
Satzungsbeschuß durch Gemeinderat am 19.1.1977 § 10 BBauG
Genehmigt mit Erlaß vom 11.5.1977 Nr. 13/24/0217
In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 8.6.1977 in der Kehler Zeitung

Für die Stadt Kehl: Kehl, den 20.1.1977
Der Oberbürgermeister: Stadtbauamt
- Planungsabteilung:

(Prößdorf)

	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
GFZ 0,5	Geschoßflächenzahl
	<u>Bauweise</u>
O	offene Bauweise
△	Reihenhäuser
	Baulinie
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
	Stellung der baulichen Anlagen
	Flächen für Garagen (Gemeinschaftsgaragen)
	Von der Bebauung freizuhalten- de Grundstücksflächen (Sichtflächen)
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Öffentliche Parkflächen

- St Stellplätze
-  Trafostation
-  Elt. Freileitung
-  Kinderspielplatz
-  Fläche zur Aufschüttung eines Lärmschutzdamms
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GSSt Gemeinschaftsstellplätze
- SD Sattel- bzw. Walmdach
- WE Wohneinheit
-  Leitungsrecht zum Einlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen
-  Flächenhafte Schutzpflanzung mit Einzelbäumen im Abstand von max. 15.00m. Die Zwischenräume sind mit Hecken oder Sträuchern auszufüllen. Einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 7.00 m nicht unterschreiten.
-  Zone für besondere bauliche Vorkehrungen, siehe Begründung unter III Ziffer 4

Füllschema der Nutzungsschablone:

Bau- gebiet	Geschoss- zahl
GRZ	GFZ
Dachform u. Neigung	Bauweise

Kehl-NEUMÜHL

Bebauungsplan GUTLEUTFELD, 1. Änderung

TEXTFESTSETZUNGEN

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

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 2 (8) und § 9 BBauG sowie §§ 4, 17, 19 u. 20 BauNVO
 1. Art der Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der Nutzung und Bauweise

Gebiet	A	B
a) Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauNVO	II zwingend	IV zwingend
b) Grundflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 19 BauNVO	0,3	0,3
c) Geschoßflächenzahl nach § 17 (1) i.V.m. § 20 BauNVO	0,6	1,1
d) Bauweise nach § 22 BauNVO	offen, nur Hausgruppen zulässig	offen

3. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BBauG Die Stellung der Gebäude hat entsprechend dem Planeinschrieb für die Firstrichtung zu erfolgen.

4. Garagen

Die Anordnung der Garagen hat auf den besonders für Garagen festgesetzten Flächen zu erfolgen.

Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muß 5,0 m betragen.

5. Sonstige Festsetzungen

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

Auf den im Plan ausgewiesenen Flächen sind Bäume die mindestens einen Stammdurchmesser von 10 cm erreichen anzupflanzen.

b) Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BBauG

Die im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

c) Immissionsschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG

Innerhalb des geänderten Planbereichs ist bei den anstehenden Neubau-
maßnahmen der Einbau von schalldämmenden Fenstern der Schallschutz-
klasse 2 nach VDI Richtlinie 2719 vorzunehmen. Das bewertete Schalldämm-Maß muß 30 dB
betragen.

Die Schalldämmung ist entsprechend der DIN 4109 vorzunehmen. Das
bewertete Schalldämm-Maß der Außenwände muß mindestens 40 R_w betra-
gen. Dies entspricht einem Mindestflächengewicht von 150 kg/qm.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 111 LBO

Gebiet	A	B
1. Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt der Sparrenunterkante mit der Außenseite der Außenwand	5,5 m - 7,0 m	-
2. Zulässige Dachform	Satteldach	Flachdach
3. Zulässige Dachneigung	25° - 35°	-
4. Die Festsetzungen der Punkte B 4., 5. und 8. des mit Erlaß Nr. 13/24/0217 vom 11.05.1977 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigten Bebauungsplans "Gutleutfeld" in Kehl-Neumühl gelten auch für den geänderten Planbereich.		

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzung nach § 9 (6) BBauG

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

Beschluß zur Änderung durch Gemeinderat	am 25.11.1981
Bürgerbeteiligung durch Aushang	vom 01.09.1982 bis 15.09.1982
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat	am 27.10.1982
Öffentlich ausgelegen	vom 8.11.1982 bis 8.12.1982
Satzungsbeschluß durch Gemeinderat	am 26.1.1983 nach § 10 BBauG
Genehmigt mit Erlaß-Nr. 13/24/0217/8	am 15.4.1983
In Kraft getreten durch Bekanntmachung	vom 1.6.1983 in der Kehler Zeitung

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister

Kehl, den
Stadtbauamt - Planungsabteilung

(Pröbldorf)








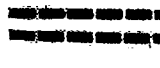






(Stadler)

(Rauch)


ZEICHENERKLÄRUNG

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Zeichengebungen:

Festsetzungen:

- | | |
|---|---|
|  | Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG |
|  | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO |
|  | Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO |
|  | Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BBauG |
|  | Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BBauG |
| ST privat | Private Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BBauG |
|  | Spielfläche nach § 9 (1) Nr. 4 BBauG |
|  | Anschlußbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche
(Ein-Ausfahrverbot) nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG |
|  | Private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BBauG |
|  | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
nach § 9 (1) Nr. 21 BBauG |
|  | Sichtflächen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG |
| x x x x | Zone für besondere bauliche Vorkehrungen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG |
|  | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25a BBauG |
| A, B | Gebietsunterteilung |
|  | Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 (7) BBauG |
|  | Trafostation |
| II | Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (4) BauNVO |

Nachrichtliche Festsetzungen

- | | |
|---|--------------|
|  | Kanalschacht |
| z.B. 138.28 | Höhenangabe |