

Bebauungsplan "Klausmatt" in Kehl

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu den im Plan dargestellten Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit den Vorschriften der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Gebiet A

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen sind unzulässig

Gebiet B + C

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen sind unzulässig

Gebiet D

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nichtstorende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

Gebiet E + F

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Gebiet A:

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO
- o Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- (II) Anzahl der Vollgeschosse zwingend nach § 20 BauNVO

Gebiet B:

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO
- DH Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig nach § 22 BauNVO
- (II) Anzahl der Vollgeschosse zwingend nach § 20 BauNVO

Gebiet C:

- 0,3 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
- 0,5 Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO
- E Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nach § 22 BauNVO
- I Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

Gebiet D:

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
- 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO
- o Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 BauNVO

Gebiet E:

- 0,6 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
 - 1,2 Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO
 - a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO max. 11,0 m bezogen auf OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, bei Flachdachern bis zum oberen Wandabschluß.

Gebiet F:

- 0,6 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
 - 1,0 Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO
 - a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO max. 11,0 m bezogen auf OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, bei Flachdachern bis zum oberen Wandabschluß.

3. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

4. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

5. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zugelassen werden, wenn nach jeweils 3 Stellplätzen ein Baum gepflanzt wird.

Maximal dürfen 2/3 der Grundstücksbreite in diesem Bereich befestigt werden.

6. Flächen für Aufschüttungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die Grundstücke sind straßenseitig bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Aufschüttung ist so anzulegen, daß eine Sockelhöhe von nicht mehr als 1,0 m sichtbar bleibt.

7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Strauchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zwischen bestehender und geplanter Wohnbebauung sind die vorhandenen Bäume und Straucher zu erhalten und durch zusätzliche Anpflanzung zu ergänzen.

Die festgesetzte Pflanzfläche zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet ist mit Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Der Anteil der Nadelhölzer darf max. 1/3 betragen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

1. Dachform und Dachneigung

Gebiete A, B, C, D:

Nur geneigte Dachformen zulässig.
Dachneigung 35° - 45° bei Wohnhäusern.
Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen ist ein Flachdach zulässig.

Gebiet E + F:

Alle Dachformen zulässig.
Dachneigung max 35°

2. Traufhöhe

Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Gebiet A, B, D: max. 7,5 m

Gebiet C: max. 5,0 m

3. Antennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern die Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht.

4. Leitungen




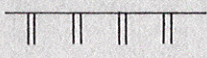

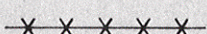




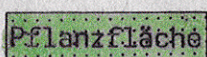


Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

A,B,C,D,E,F, Gebietsuntergliederung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, in Gebiet A,B,C,D

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO, in Gebiet E,F

| | |
|---|--|
|  | Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO |
|  | Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr.11 BauGB |
|  | Mischfläche für Fahrrad- und Fußverkehr nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
|  | Anschlußbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) nach §/9 (1) Nr.11 BauGB |
|  | Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung |
|  | Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 (7) BauGB |
|  | Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB |
|  | Spielfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB |
|  | Fläche für das Anpflanzen von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Anzahl und endgültige Standorte werden mit Rücksicht auf die tatsächliche Grundstückerschließung festgelegt. |
|  | Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Strauchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Abschirmung zwischen WA und MI |
|  | Trafostation nach § 9 (1) Nr.12 BauGB |
| 139,50m ü.NN | geplante Straßenhöhen |
|  | Leitungsrecht für Stadt Kehl und Versorgungsträger |

| | |
|--|-------------------------------|
| Bürgerbeteiligung | vom 09.12.1991 bis 20.12.1991 |
| Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat | am 19.02.1992 |
| öffentlich ausgelegt | vom 09.03.1992 bis 10.04.1992 |
| Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat | am 20.05.1992 |
| Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums | vom 23.09.1992 |
| in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung | vom 10.10.1992 |

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister


(Pröbendorf)

Kehl, den 06.03.1992 Bk/Lü
Stadtplanungsabteilung


(Rauch)

