

Textfestsetzungen

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

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

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

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude kann wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße angeordnet werden.

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

Garagen sind ausnahmsweise zulässig:

Zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche, wenn ein Abstand von mindestens 1,5 m als Pflanzfläche verbleibt. Die straßenseitige Garagenwand ist zu bepflanzen (sh. Skizze A)

Stellplätze und Carports sind ausnahmsweise zulässig

- Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze, wenn nach jeweils 3 Stellplätzen (7,5 m) ein Baum gepflanzt wird. (sh. Skizze B)
- Außerhalb der überbaubaren Fläche, wenn zwischen Carport bzw. Stellplatz und Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 1,5 m als Pflanzfläche verbleibt.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten nichtüberbaubaren Flächen sind standort- und artgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

1. Dachform und Dachneigung

Dachneigung für Hauptgebäude entsprechend Planeinschrieb zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen sind geneigte Dachflächen entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zulässig.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile, sowie für Garagen und Carports ist ausnahmsweise Flachdach zulässig.

2. Traufhöhe

Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut entsprechend Planeinschrieb.

Hinweis

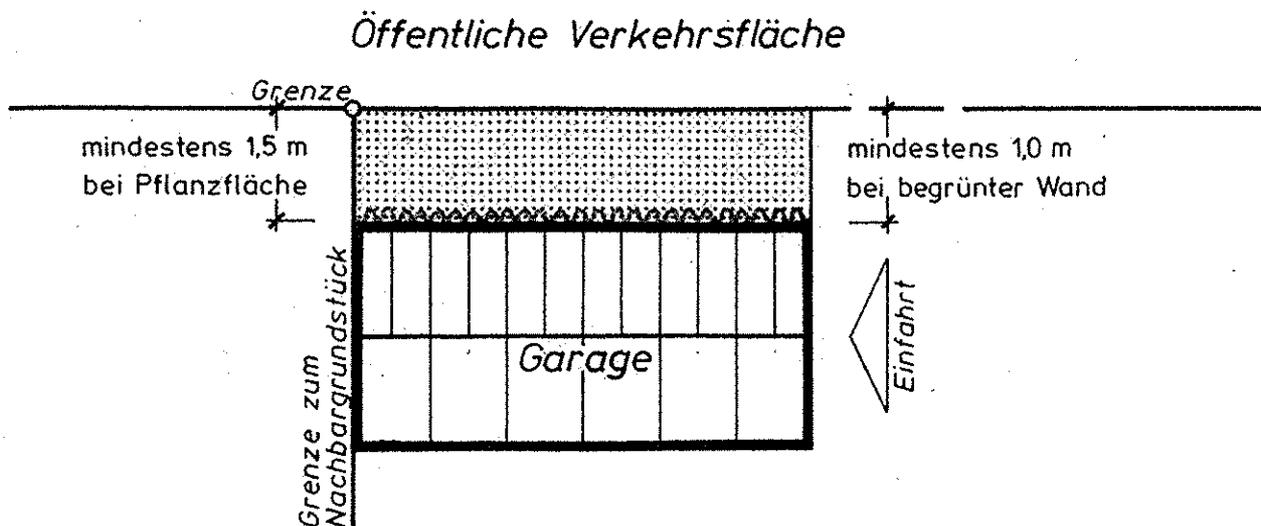
Die vorhandenen Verkehrsflächen sind bei anstehenden Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen im Sinne einer Mischfläche (niveaugleicher Ausbau) umzubauen.

Nutzungsschablone

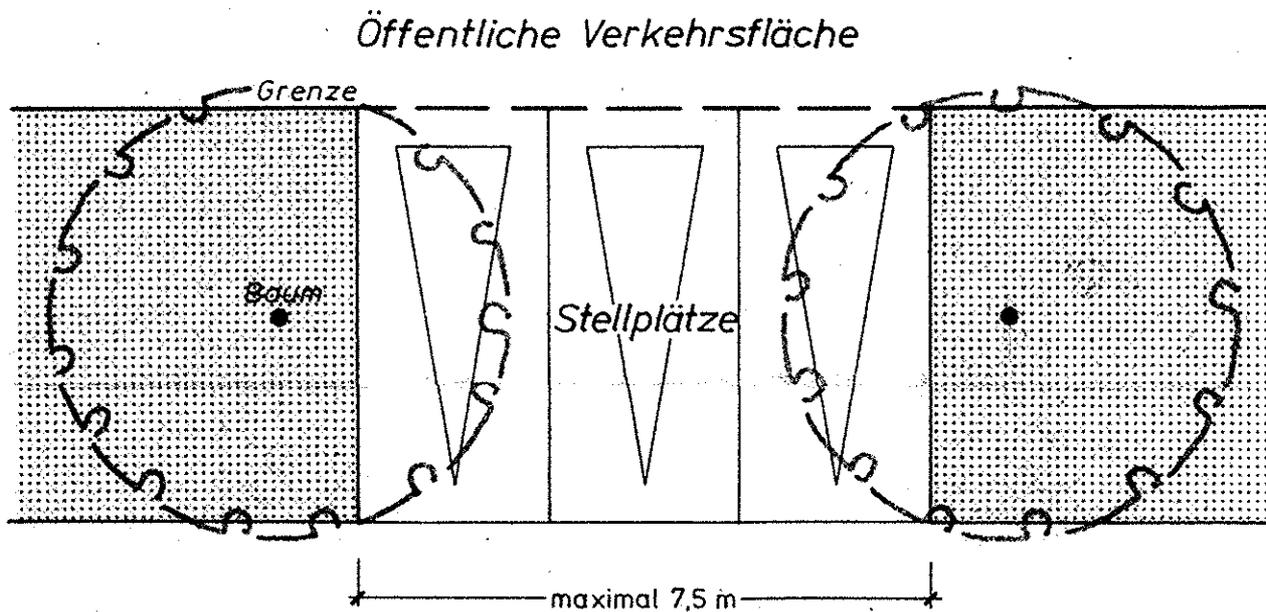
WA Allgemeines Wohngebiet	I / II Anzahl des Vollgeschosse als Obergrenze Ⓜ / Ⓧ Anzahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. 0,4 Grundflächenzahl	z.B. 0,5 Geschoßflächenzahl
0 offene Bauweise ⚠ nur Einzelhäuser	TH 5,5 m maximale Traufhöhe ü. OK Straße bei I geschossig TH 7,5 m maximale Traughöhe ü. OK Straße bei II geschossig

z. B. DN 25°-40° Dachneigung

SKIZZE (A)

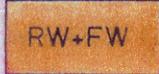
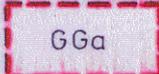
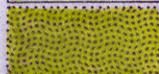


SKIZZE (B)



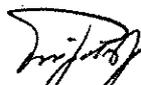
## Zeichenerklärung

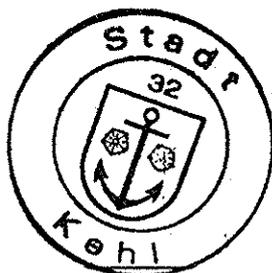
Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

	Verkehrsfläche
	Rad- und Fußweg
	Gemeinschaftsgaragen
	Spielplatz
	Pflanzstreifen
	Gemeinbedarfsfläche
	Schule
	Sporthalle
	Kindergarten
	Kirche
	Trafostation
	Baugrenze
	Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung des Geltungsbereichs

Aufstellungsbeschluß (Änderungsbeschluß) durch den Gemeinderat	am 28.03.1990
Bürgerbeteiligung	am 09.04.1991
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 25.03.1992
öffentlich ausgelegt	vom 06.04.1992 bis 08.05.1992
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 24.06.1992
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

  
(Prößdorf)



Kehl, den 10.03.1992 Sa/Sp  
Stadtplanungsabteilung

  
(Rauch)

(i. V. Radzei)