

# BEBAUUNGSPLAN "RITTMATT" IN KEHL-BODERSWEIER

## Textfestsetzungen

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

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen sind unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17, 19 und 20 BauNVO

WA 1	2 Vollgeschosse zwingend,	WA 2	- 1 Vollgeschoß
	Grundflächenzahl 0,4	WA 3	
	Geschoßflächenzahl 0,8		Grundflächenzahl 0,3
			Geschoßflächenzahl 0,5

#### 3. Bauweise nach § 22 BauNVO

WA 1 o - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

WA 2

WA 3 E DH - offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

#### 5. 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.

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

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und bei den 2-geschossigen Gebäuden auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen in Form von Nurüberdachung (Carport) können über die Baugrenze hinaus bis zu 0,5 m an die entsprechende Erschließungsstraße herangebaut werden.

Ausnahmsweise können Stellplätze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zugelassen werden, wenn nach jeweils 3 Stellplätzen ein Baum gepflanzt wird.

Maximal darf 1/2 der Grundstücksbreite in diesem Bereich befestigt werden.

Wird der einzelne Stellplatz direkt von der öffentlichen Verkehrsstraße angefahren, so dürfen für dessen Befestigung nur folgende Materialien wahlweise verwendet werden: Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken (Oberfläche bekiest), Schotterrasen.

Für Gemeinschaftsstellplätze mit einer Größe von 8 und mehr Abstellmöglichkeiten gilt folgendes:

Diese Gemeinschaftsstellflächen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig und müssen zusätzlich von einer Mauer in der Höhe von 1,70 m über Straße eingefaßt werden. Diese Mauer ist zu verputzen und zu bepflanzen.

### **8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Der Anteil der Nadelgehölze darf max. 1/3 betragen.

Die Anzahl und Lage der Baumstandorte innerhalb der Mischfläche werden unter Berücksichtigung der Erschließungsbelange festgelegt.

### **9. Anschlußbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Im Bereich der 2-geschossigen Bebauung wurde ein Anschlußverbot festgesetzt, um eine städtebauliche geordnete Parkierung zu erhalten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO**

### **1. Dachform und Dachneigung**

Nur geneigte Dachformen zulässig.

Dachneigung 35° - 45 ° bei Wohnhäusern.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen ist ein Flachdach zulässig.

### **2. Traufhöhe**

Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

WA 1	max. 7,5 m	WA 2		WA 3	max. 5,0 m
------	------------	------	--	------	------------

### **3. Leitungen**

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.

Freileitungen sind unzulässig.

## **III. Hinweis**

Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Wohngebäudes auf das Niveau der festgelegten Straßenhöhe aufzuschütten sind. Die maximale sichtbare Sockelhöhe darf nicht mehr als 1,0 m betragen. Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl -Tiefbauabteilung- zu erfragen.

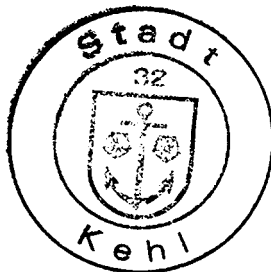
## ZEICHENERKLÄRUNG

Neben den Katasteraussagen galten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse, zwingend, nach § 20 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
△ E	nur Einzelhäuser zulässig
△ E + △ DH	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
30° - 45°	Dachneigung
TH max. 7,5 m	Traufhöhe nach § 73 LBO
—	Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
—	Baulinie nach § 23 (2) BauNVO
Ga	Fläche für Stellplätze u. Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
Gst	Fläche für gemeinsame Stellplätze und Garagen
RW + FW	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 Festsetzungen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 (7) BauGB
● ● ●	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
■	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
△	Trafostation nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB
↔	Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB
135.55m ü.NN	vorhandene Geländehöhen
136.70m ü.NN	geplante Straßenhöhen
Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 09.05.1990
Bürgerbeteiligung	am 21.06.1990
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 12.09.1990
öffentlich ausgelegt	vom 24.09.1990 bis 26.10.1990
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 05.12.1990
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	vom 26.04.1991
in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	vom 13.05.1991

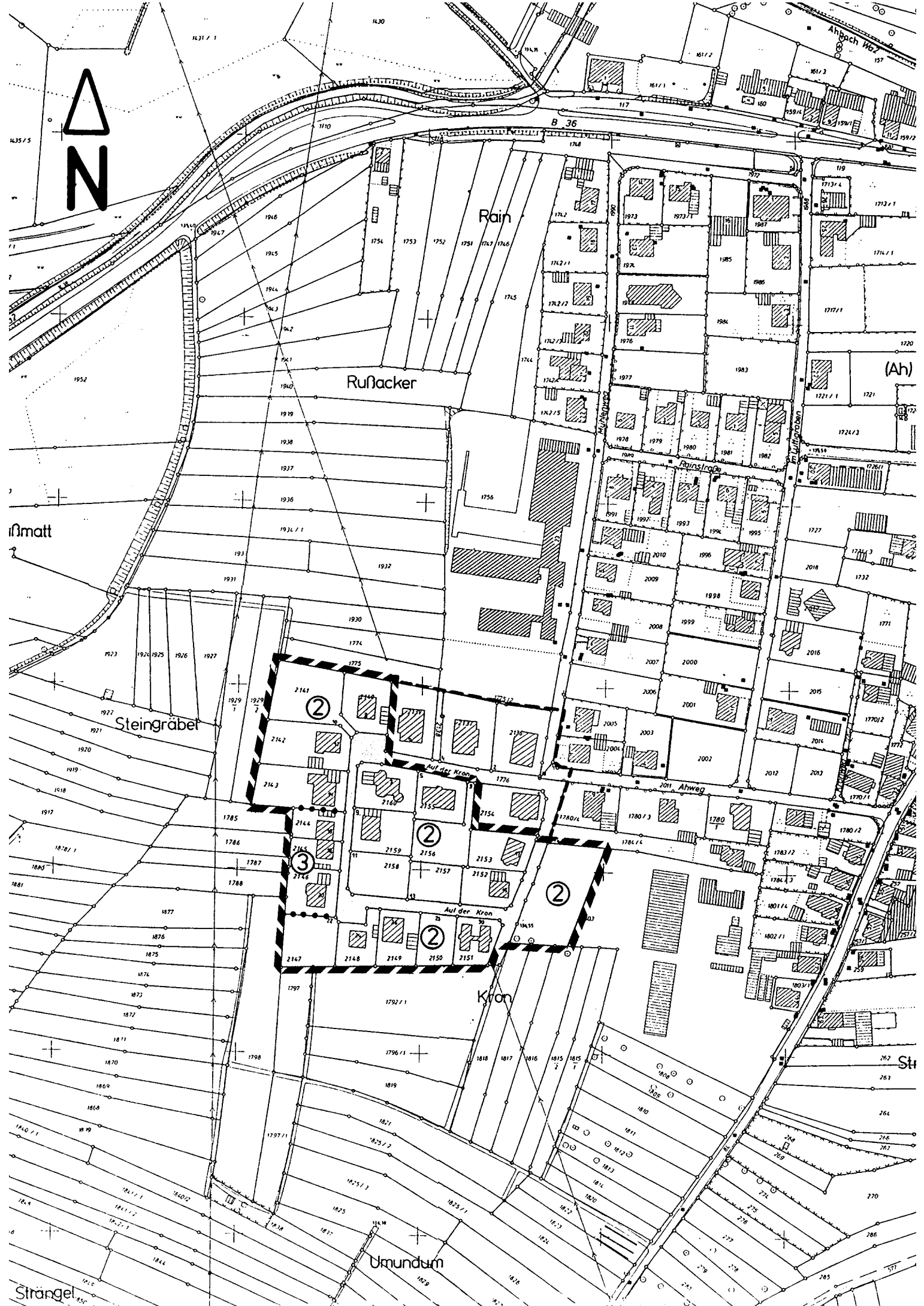
Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister

  
(Pröbzdorf)



Kehl, den 21.08.1990 Sa/Lü  
Stadtplanungsabteilung

  
(Rauch)



N

Rain

Rußacker

Stamm

Steingrabel

2

2

2

2

Kron

(Ah)

St

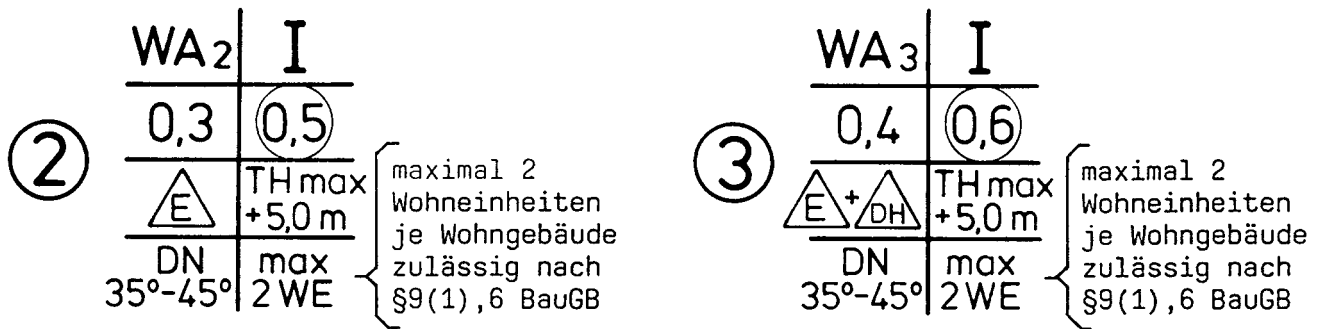
Umzum

Strängel

# Kehl - BODERSWEIER M. 1: 2500

## Deckblatt zum Bebauungsplan

### RITTMATT 1. bereichsw. Änderung



Es gelten die schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des seit dem 13.05.1991 rechtskräftigen Bebauungsplans.

#### Zeichnerische Festsetzungen

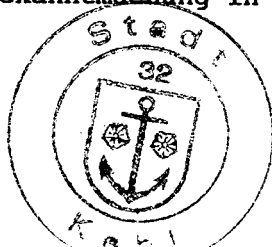
Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen :

WA  I  GRZ 0,3 / 0,4  GFZ  / ,  TH max 5,0 m  DN 35°-45°  max. 2 WE     	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO  Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO  Geschoßflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20 BauNVO  offene Bauweise, nur Einzelhäuser oder auch Doppelhäuser zulässig.  Traufhöhe nach § 74 LBO  Dachneigung  maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB  Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB  Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen  Geltungsbereich des best. B.-Plans  Geltungsbereich der 1. Änderung
--	--

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 29.06.1994
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 27.09.1995
Öffentlich ausgelegen	vom 16.10.1995 bis 17.11.1995
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 06.03.1996
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	am 24.05.1996
in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 22.06.1996

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister

(Pröbldorf)



Kehl, den 28.08.1995 Rd/Bk  
Stadtplanungsabteilung

(Rauch)