

## Bebauungsplan "Marktpassage" in Kehl

### TEXTFESTSETZUNGEN

Neben den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergehen folgende Festsetzungen.

#### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung BauNVO)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB) gem. § 4 a BauNVO

##### 1.1 Zulässig sind im Erd- und 1. Obergeschoß nur

- Wohnungen
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäft- und Büronutzung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Ab dem 2. Obergeschoß sind nur

- Wohnungen zulässig ( § 4 a Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

1.3 Ausnahmen gem. Abs. 3 Ziffer 1 -3 sind

unzulässig.

2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung erfolgt durch Angabe von Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der Wandhöhen auf der Straßenseite im zeichnerischen Teil.

3. Bauweise ( § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

Vordächer dürfen Baulinien oder Baugrenzen bis maximal 2,0 m überschreiten.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen hat parallel oder im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

Für die Anlage einer Tiefgarage wird die Fläche einschließlich ihrer Zufahrt im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB)

Zur Errichtung einer Passage wird im zeichnerischen Teil eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

8. Erhaltung von Bäumen ( § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b)

Zu erhaltende Bäume sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**B. Bacordnungsrechtliche Festsetzungen**  
gem. § 73 Landesbauordnung (LBO)

1. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist durch Angabe der maximalen Firsthöhe, bzw. des höchsten Dachpunktes sowie der Wandhöhen auf der Straßenseite im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 2. Dachform

Zulässig sind geneigte Dachflächen.  
Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist auch Flachdach zulässig.

## 3. Dachneigung

maximal 45°

Alle Höhenangaben in Meter über Normal - Null

## C. Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Gestaltung von Werbeanlagen

Für die Gestaltung von Werbeanlagen ist verbindlich die Satzung der Stadt Kehl vom 26. Okt.1987 (genehmigt am 05.01.1988).

## D. Hinweise

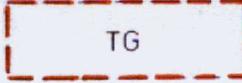
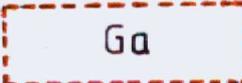
### Denkmalschutz

1. Im Geltungsbereich dieses Planes ist beim Ausheben von Baugruben mit Funden aus der ehem. Vauban-Festung zu rechnen. Bauvorhaben sollten schon in der Planungsphase mit dem Landesdenkmalamt hinsichtlich dieser Frage abgestimmt werden. Außerdem wird auf die Möglichkeit zufälliger Funde hingewiesen. In diesem Falle ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz zu verfahren. In den Baugenehmigungen ist hierauf hinzuweisen.
2. Die Bestimmungen der Satzung der Stadt Kehl vom 01.07.1988 zur Regelung der Art der Nutzung in der Innenstadt Kehl, sind, soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betreffen, durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen

WB	Besonderes Wohngebiet
1,0	Grundflächenzahl
g	Geschlossene Bauweise
GD max	Geneigte Dächer maximal 45°
FH max	Firsthöhe maximal in m.ü. NN
TH max	Traufhöhe maximal in m.ü. NN <small>Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut</small> nach LBO
(WH)	(Wandhöhe in m ab OK Straße - nachrichtlich)

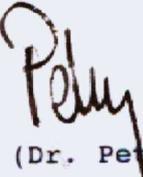
H max	Höhe maximal in m ab OK Straße
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Parkplätze
	Fläche für den Rad- u. Fußverkehr (Fußgängerzone)
	Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
	Fläche für die Tiefgarage u. Zufahrt
	Abzubrechende Gebäude
	zu erhaltende Bäume
	Baulinie
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bei gleicher Nutzung
	Firstrichtung
	Abgrenzung des Geltungsbereichs
II	II Vollgeschosse [Obergrenze]
	Garage

Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat am 08.04.98  
 Öffentlich ausgelegen vom 23.04.98 bis 25.05.98  
 Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat am 24.06.98

In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung vom 28.10.98

Für die Stadt Kehl  
 Der Oberbürgermeister

ausgefertigt am 28.09.1998

  
 (Dr. Petry)

