



STADT 
Kehi



Gestaltungskatalog
 zum
 Bebauungsplan

INSEL



Vorbemerkung des Planers

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

seit 1982 dauert nun die Diskussion um Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes für die „Insel“ an.

Argumente, wie

— „die „Insel“ ist doch fast völlig bebaut“
oder

— „früher durfte doch auch jeder bauen, wie er wollte“

sind angeklungen und sprechen scheinbar gegen die Aufstellung von Bebauungsvorschriften. Tatsache ist jedoch, daß auch früher schon gestalterische Auflagen beim Bauen auf der „Insel“ gemacht wurden.

Das sieht man diesem Stadtteil auch an:

— Die Einheitlichkeit der gestalterischen Mittel gibt der „Insel“ ihr typisches Bild.

Es zeichnet sich jedoch ab, daß diese Einheitlichkeit durch unangemessene Erweiterungs- und Neubauten, aber auch durch kleinste Veränderungen gestalterischer Details verlorengeht.

Diese Gefahr sah auch der Gemeinderat, als er 1981 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschloß, mit der Zielsetzung durch geeignete Festsetzungen die Qualitäten und den Charakter des Wohngebietes „Insel“ zu bewahren.

Um dieses Ziel zu erreichen, enthält der Bebauungsplan auch verbindliche Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude.

Um Ihnen diese schriftlichen Festsetzungen verständlicher zu machen, hat die Stadt Kehl in dieser Broschüre dargestellt, in welcher Weise sich Veränderungen sinnvoll und ohne Zerstörung der Eigenart der „Insel“ vollziehen können. Außerdem steht Ihnen das Stadtbauamt zu Beratungsgesprächen zur Verfügung.

Diese Beratungsgespräche sind übrigens für die erhaltenswerten, im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten, Gebäude verbindlich.

Sprechstunden:
Stadtbauamt - Planungsabteilung

Dienstags 8.00—12.00 Uhr
Freitags 8.00—12.00 Uhr
oder auf Vereinbarung

Vorwort des Oberbürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

verständliche Wünsche von Hauseigentümern auf der „Insel“, ihre Grundstücke stärker ausnützen zu können einerseits, der ebenso verständliche Wunsch des Gemeinderats, die gute städtebauliche und architektonische Substanz unserer „Insel“ zu bewahren, andererseits, führten im Jahre 1981 zu dem Entschluß, einen Bebauungsplan für die „Insel“ aufzustellen.

Ziel der Beratungen des Gemeinderats war es, einerseits größtmögliche Baufreiheit zu gewährleisten und eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke da zu ermöglichen, wo dies vertretbar erschien, andererseits aber dem allmählichen Verschwinden wertvoller kultureller Substanz Einhalt zu gebieten und das liebgewohnte Bild dieses Stadtteils zu bewahren.

Dieses Anliegen konnte nur unter Abwägung vieler Gesichtspunkte und Interessen erreicht werden. Am Ende standen notwendigerweise manche Kompromisse. Insgesamt dürfte ein ausgewogenes Verhältnis zwischen zum Teil strengen Festsetzungen und Gestaltungsfreiheit für die Eigentümer erreicht worden sein.

Wir hoffen und wünschen, daß damit auf lange Sicht ein besonders schöner Stadtteil mit einer eigenen Prägung sein Gesicht behält zum Nutzen aller Bewohner und Bürger unserer Stadt.

Historischer Hintergrund

Die „Insel“ ist als Erweiterung der Innenstadt von Kehl ab 1911 erschlossen worden. Sie ist hauptsächlich zwischen 1911 und 1940 bebaut worden und war als „Villengebiet ohne kommerzielle Einrichtungen“ geplant.

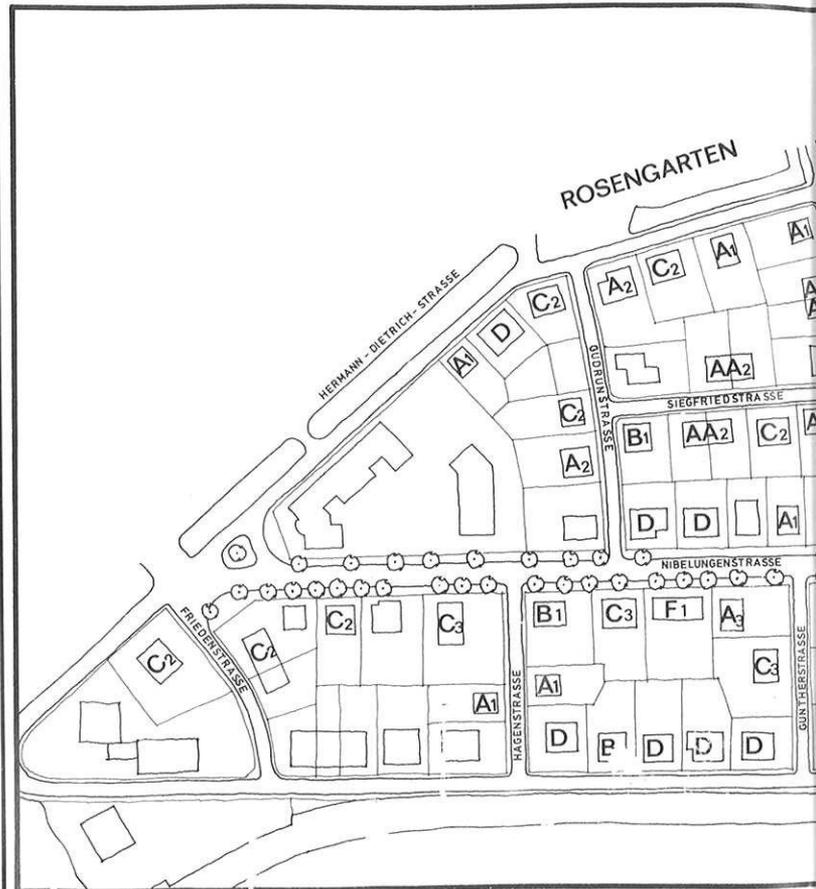
Das ehemalige Rheinüberschwemmungsgebiet wurde nach der Kanalisierung des Rheins und dem Bau des Rheindamms soweit trockengelegt, daß es bebauungsfähig war. Die Straßen wurden 1,00 bis 2,00 m aufgeschüttet. Deshalb liegen die Gärten der Grundstücke wesentlich tiefer.

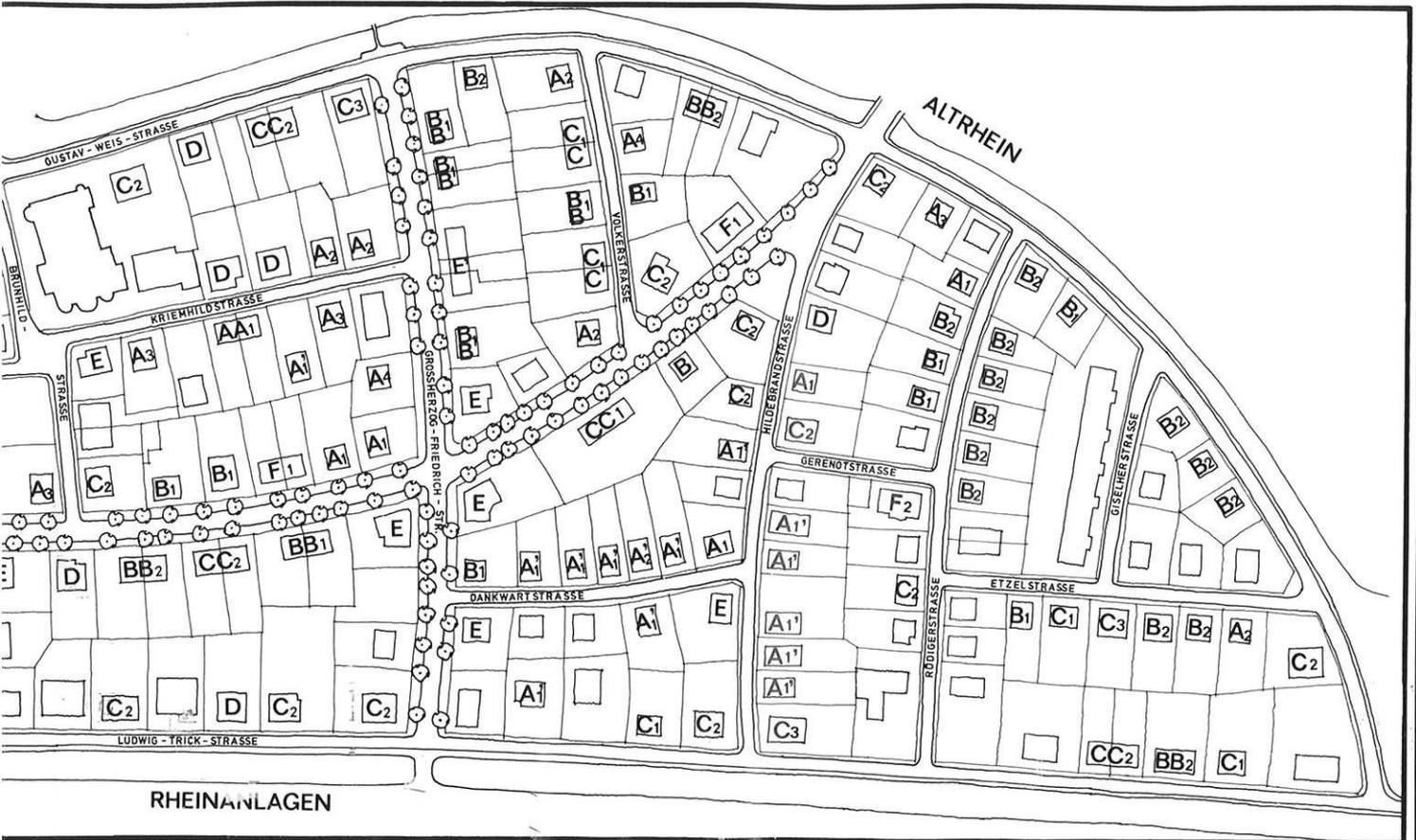
Bürgermeister Dietrich schreibt in der Broschüre „Aus Vergangenheit und Gegenwart der Stadt Kehl am Rhein“ von 1912:

„Weil es ausschließlich der Gemeinde gehört, war es möglich, dafür Sorge zu tragen, daß hier eine gesunde und vernünftige Bauweise Platz griff, die insbesondere dem Mittelstand, für den das Gebiet hauptsächlich berechnet ist die Möglichkeit ruhigen und billigen Wohnens sichert. Teils durch polizeiliche Vorschriften, teils im Wege des Vertrags wurde Vorsorge getroffen, daß bei genügenden Abständen der einzelnen zu erstellenden Häuser und Gruppenbauten große Gartenflächen liegen bleiben, und daß jeglicher Gewerbebetrieb unterbleibt, um so die erwünschte Ruhe zu fördern und gleichzeitig den in der Altstadt bestehenden Geschäften Kundschaft zuzuführen und Konkurrenz zu ersparen. Sämtliche Gebäude dürfen höchstens zweistöckig sein und Raum für 2 Familien bieten.“

In den Verträgen beim Verkauf der Grundstücke wurden auch Auflagen bezüglich der Stellung der Gebäude, der Ausbildung der Fassaden und der Nutzung der Grundstücke gemacht. Dies führte zu einem einheitlichen Erscheinungsbild. Eine detaillierte Bestandsaufnahme der städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Merkmale der „Insel“-Häuser, die im April 1982 erfolgte, bestätigte dies.

Die Auswertung dieser Bestandsaufnahme führte zur nachfolgenden Gebäudetypologie.



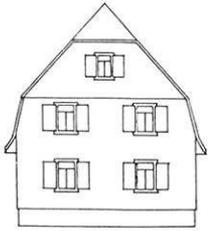


Gebäudetypologie

Die Auswertung der Bestandsaufnahme zeigt, daß sich die bestehenden Bauformen der vor dem Zweiten Weltkrieg erbauten Gebäude insgesamt 9 Grundtypen zuordnen lassen:

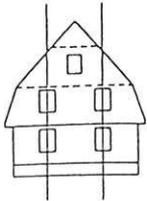
- 5 Grundtypen von Einzelhäusern
A, B, C, D, E
- 3 Grundtypen von Doppelhäusern
AA, BB, CC
- 1 Grundtyp des Mehrfamilienhauses
F

A



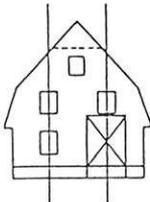
- 1-geschossig
- Hausbreiten zwischen 8,00 m und 9,50 m
- Mansarddach mit oder ohne Krüppelwalm
- Dachneigung $> 45^\circ$
- ausgebautes Dachgeschoß
- 2-achsig
- Sockel

A1



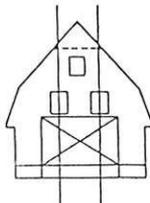
einfachster Typ, kommt auch mit Satteldach vor (im Plan mit A 1' gekennzeichnet)

A2



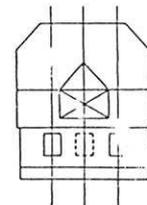
Betonung einer Achse durch Erker und/oder Balkon

A3



Betonung beider Achsen durch Erker und Balkon

A4



Wie oben, jedoch traufständig Betonung der Hausmitte durch Dachaufbauten

B



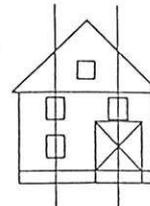
- 2-geschossig
- Hausbreiten zwischen 8,50 m und 11,00 m
- Pyramidendach oder Walmdach
- Dachneigung $> 45^\circ$
- 2-achsig
- Sockel

B1



Betonung der Hausmitte durch Dachaufbauten
Betonung des seitlichen Hauseingangs durch Erker, Balkon und Vordach, z.T. mit unterbrochener Trauflinie

B2



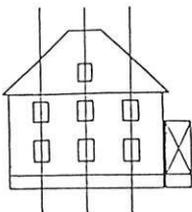
Betonung einer Achse durch Erker und/oder Balkon

C



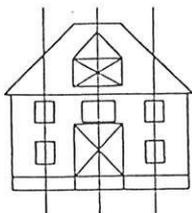
- 2-geschossig
- Hausbreiten zwischen 9 m und 15 m
- Pyramidendach oder Walmdach
- z.T. Mansarddach
- Dachneigung $> 45^\circ$
- 3-achsig
- Sockel

C1



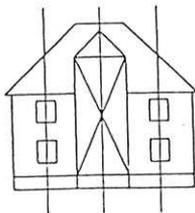
einfachster Typ
Betonung des seitlichen
Eingangs durch Erker
und Balkon

C2



Betonung der Mittelachse
durch Erker, Balkon und
Dachaufbauten

C3



Betonung der Mittelachse
durch Vorbau, Erker,
Balkon und Dachauf-
bauten, z.T. mit unter-
brochener Trauflinie

D

Der Haustyp D kommt nur nördlich der Großherzog-Friedrich-Straße vor — also in dem Teil des Gebietes, der zuerst bebaut wurde. Er ist vor allem in der Ludwig-Trick-Straße anzutreffen.

Dieser Haustyp ist durch seine Formenvielfalt geprägt. Charakteristisch ist der Reichtum an Gliederungs- und Schmuckelementen, wie

- Türmchen,
- Vor- und Rücksprünge,
- Loggien,
- Geschoßgesimse,
- Eingangsüberdachungen,
- Säulenreihen etc.

Im Gegensatz zu den Typen A bis C, wo diese Elemente einzeln auftreten, kommen sie hier oft alle an einem Gebäude vor.

Auch das Dach ist formenreich: Quergiebel und alle Arten von Gaupen treten auf.

E

Diese Gebäude werden aufgrund ihrer wichtigen städtebaulichen Situation durch formale Details betont.

Manchmal weisen sie eine ähnliche Formenvielfalt wie Haustyp D auf (zum Beispiel Brunhildstraße 5).

Bei den einfachen Haustypen geschieht es durch Addition eines Eckerkers (zum Beispiel Dankwartstraße 9).

Bei den wichtigen Ecksituationen, wie zum Beispiel der Kreuzung Großherzog-Friedrich-Straße/Nibelungenstraße, sind die Gebäude außerdem größer und weisen mehr Achsen als die anderen Haustypen auf.

Der „Gebietscharakter“

Die für die Entstehungszeit der „Insel“ typischen Bauformen tragen zur Identität und Unverwechselbarkeit des Gebietes bei. Die Erhaltung dieses „Gebietscharakters“ ist das besondere Anliegen der Stadt.

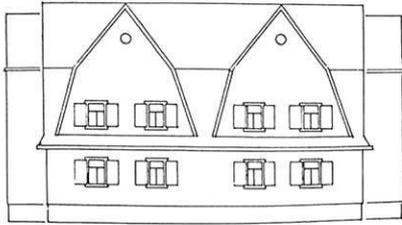
Aus diesem Grunde wurde ein Bebauungsplan für die „Insel“ erarbeitet. Er regelt nicht nur, in welcher Art und Weise sich Neubauten in das Gebiet einfügen müssen oder welche Nutzungen auf der „Insel“ zulässig sind. Er soll vor allen Dingen gewährleisten, daß sowohl bei bestehenden Gebäuden als auch bei Neubauten die wichtigen Gestaltungselemente der „Insel“ beibehalten werden.

Diese Gestaltungselemente wurden bei der Bestandsaufnahme detailliert erfaßt. Die Analyse ergab, daß der „Gebietscharakter“ der „Insel“ vor allem durch die folgenden Elemente geprägt wird:

- die Fassadengliederung,
- die Fassadengestaltung,
- die Fenster,
- die Haustüren,
- das Vordach,
- das Dach,
- die Einfriedigung,
- die Garagen,
- untergeordnete Anbauten.

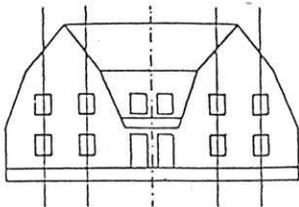
Diese Broschüre soll veranschaulichen, in welcher Weise diese Elemente ausgebildet werden sollen, damit sie der Eigenart der „Insel“ entsprechen.

AA



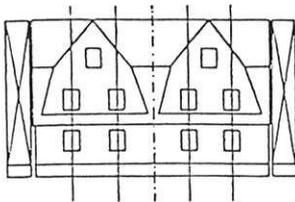
- eingeschossig
- Hausbreiten zwischen 16 m und 19 m
- Mansarddach mit oder ohne Walm
- Dachneigung 45°
- ausgebautes Dachgeschoß
- 2 x 2-achsig
- Sockel

AA1



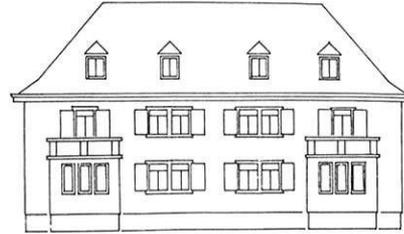
Hauseingänge mittig

AA2



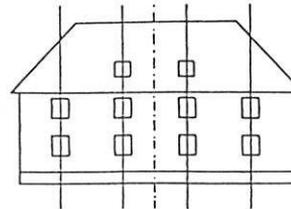
Betonung
des seitlichen
Hauseinganges
durch Anbau,
Turm

BB



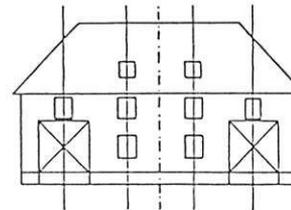
- zweigeschossig
- Hausbreiten zwischen 11,50 m und 19,50 m
- Walmdach
- Dachneigung 45°
- 2 x 2-achsig
- Sockel

BB1



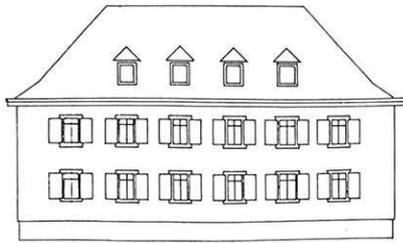
einfachster Typ

BB2



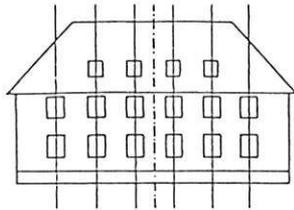
Betonung einer Achse
durch Erker und/oder
Balkon

CC



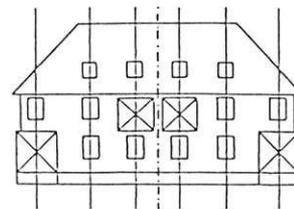
- zweigeschossig
- Hausbreiten zwischen 19,00 m und 20,50 m
- Walmdach oder Mansarddach
- Dachneigung 45°
- 2 x 3-achsig
- Sockel

CC1



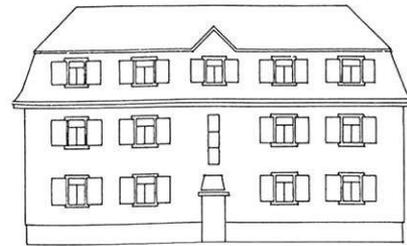
einfachster Typ

CC2



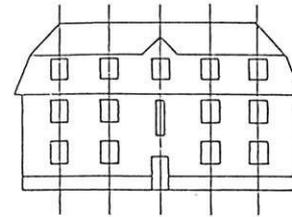
Betonung
der Achsen
durch Erker,
Balkon und Loggia

F



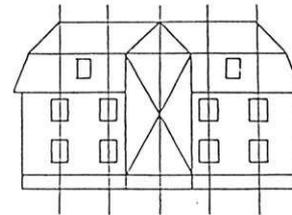
- zweigeschossig
- Hausbreiten zwischen 17 m und 20 m
- Mansarddach
- Dachneigung 45°
- ausgebautes Dachgeschoß
- fünffachsig, mit betonter Mittelachse
- Sockel

F1



Betonung
der Mittelachse
durch
Dachaufbauten

F2



Betonung
der Mittelachse
durch Vorbau,
Erker und
durchbrochene
Trauflinie

Die Fassadengliederung

Wie schon die Gebäudetypologie zeigt, gibt es bestimmte Gliederungselemente, die bei allen Gebäudetypen auftreten. Diese Elemente, die das Gesicht der historischen Architektur prägen, haben auch einen großen Einfluß darauf, ob sich neue Gebäude dem Charakter der „Insel“ anpassen.

Die nebenstehenden Beispiele sollen dies verdeutlichen.

Sie sollen auch zeigen, daß

- Fenster,
- Türen,
- Vorbauten,
- Gesimse etc.,

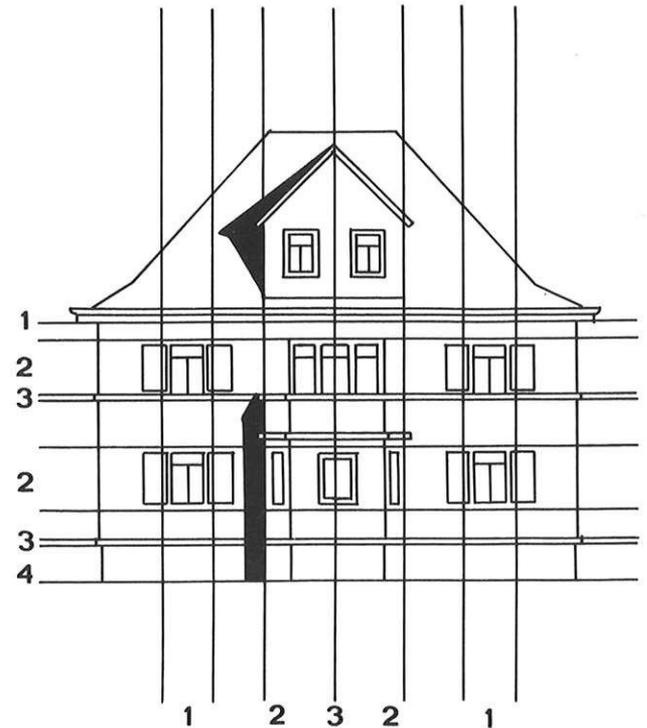
mehr als nur funktionelle Bedeutung haben. Deswegen soll ihre Anordnung auf der Fassade nicht zufällig sein, sondern einer Ordnung unterliegen. Und diese Ordnung soll sich im Sinne einer Einpassung an den Gebietscharakter an den vorgegebenen, in der Gebäudetypologie dargestellten Gliederungen orientieren.

Beispiel: Typ C

Gliederungselemente:

Horizontal

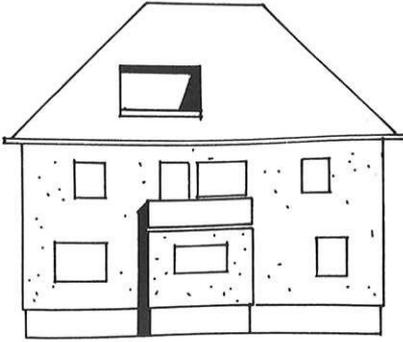
- 1 Trauflinie
- 2 Fenster mit Fenster, Fensterläden
- 3 Gesims
- 4 Sockel



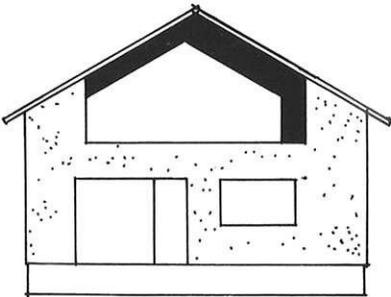
Vertikal

- 1 Anordnung und Proportion der Fenster
- 2 Betonung der Mittelachse
- 3 Symmetrie

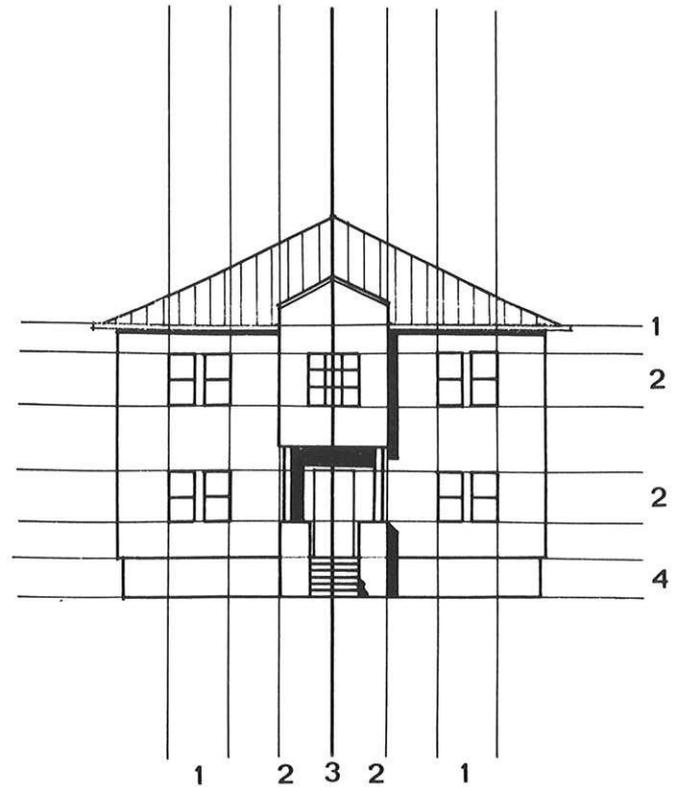
So bitte nicht modernisieren:
— alte Fassadenordnung ist zerstört!



So bitte nicht bauen:
— keine Fassadenordnung erkennbar!



Beispiel einer Fassade, deren Gliederungselemente von den historischen Vorbildern abgeleitet sind:



Das Fenster

ist mehr als nur eine Maueröffnung zum Belichten und Belüften der Räume.

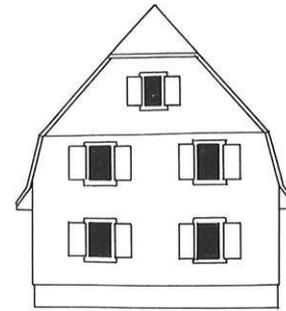
Es ist ein wichtiger Bestandteil der Fassade; seine Anordnung, Größe und Gestaltung bestimmen das „Gesicht“ des Hauses. Fensteröffnung und Fenstergliederung sind ein wohlproportionierter Teil eines harmonischen Ganzen.

Deswegen ist die Wirkung verheerend, wenn bei historischen Fassaden, deren Elemente genau aufeinander abgestimmt sind, gedankenlos untergliederte Fenster durch neue, einteilige ersetzt und Klappläden entfernt werden; oder wenn, ohne Rücksicht auf die alte Fassadenordnung, stehend-rechteckige Fensteröffnungen auf ein liegendes Format erweitert werden.

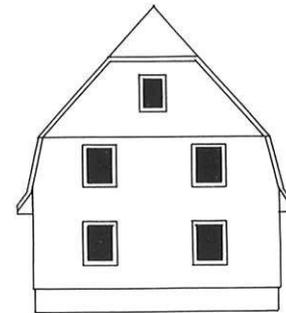
Was die Fensterteilung betrifft, so sind, wie auch die nebenstehenden Skizzen zeigen, viele Formen denkbar. Nur zum großen, einflügligen Fenster sollte man nicht greifen. Abgesehen von seinem Aussehen — es ähnelt einer blinden Augenhöhle — spricht auch das Benutzen gegen große Fensterflügel: Das geöffnete Fenster steht weit und behindernd in den Raum.

Auch Farbe und Material des Fensters beeinflussen die Fassade. Früher waren die Fensterrahmen aus Holz und meist weiß gestrichen. Das war schon unter bauphysikalischen Aspekten sinnvoll. Außerdem wird dadurch die Gestaltung des Fensters viel besser sichtbar, als wenn das Fenster eine dunkle Farbe hat. Deshalb sollte man, auch wenn man kein Holz, sondern ein Kunststoff- oder Metallfenster wählt, die weiße Farbgebung für neue Fenster übernehmen.

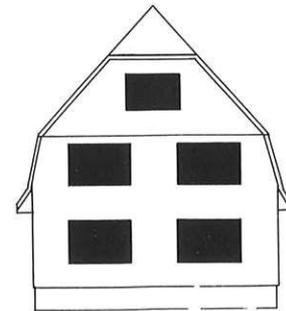
Typische Fassade mit stehend-rechteckigen Fenstern und Klappläden

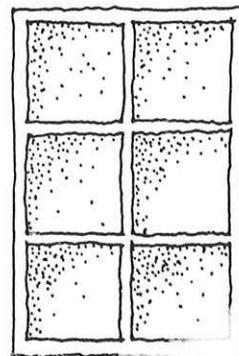
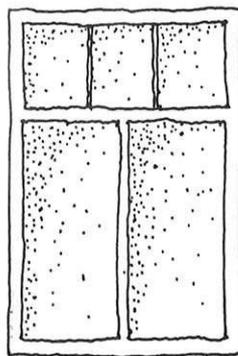
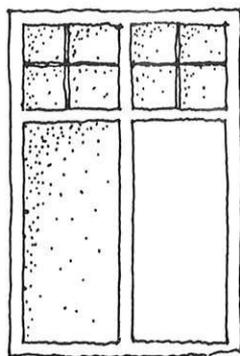
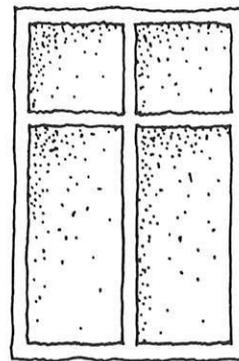
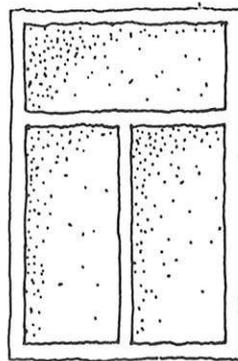
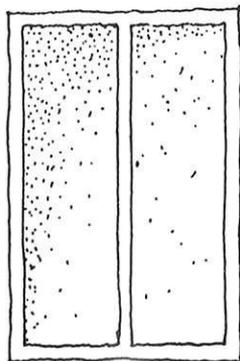
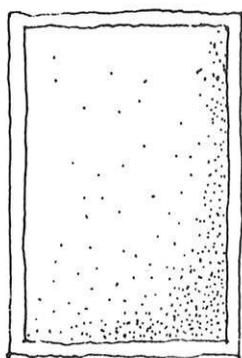
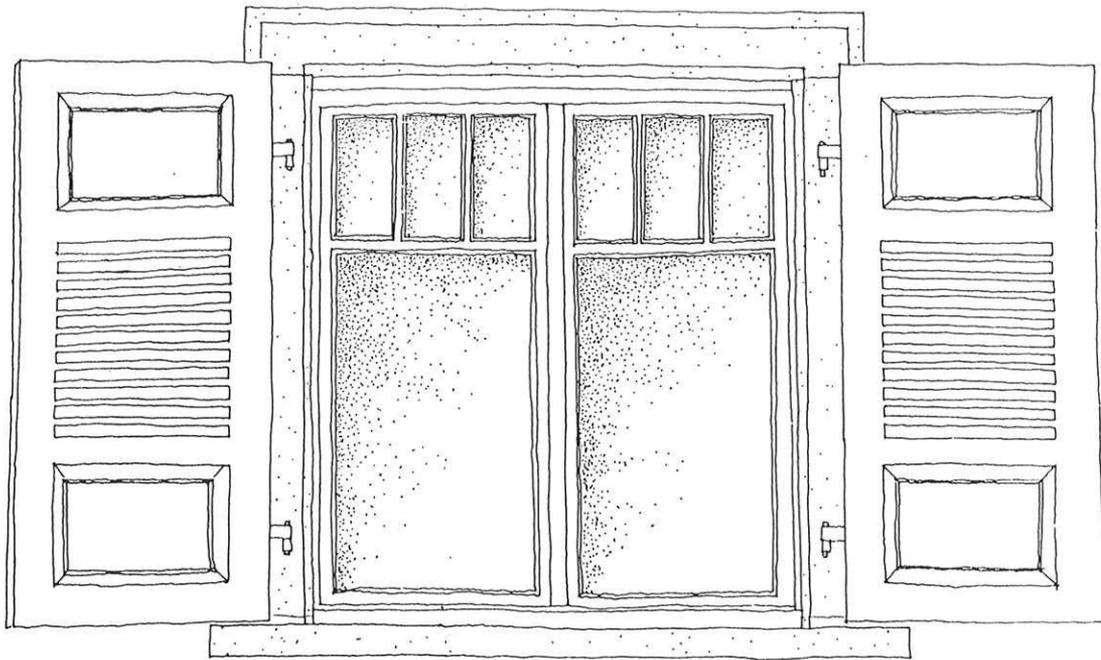


Dasselbe Gebäude nach Entfernen der Klappläden



Veränderung der Fassade nach Entfernen der Klappläden und Vergrößern der Fenster





Die Haustür

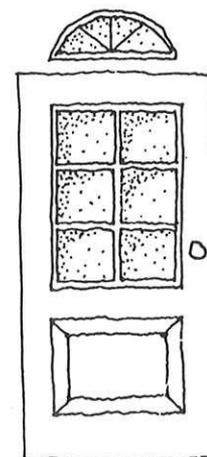
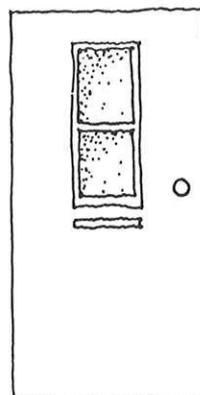
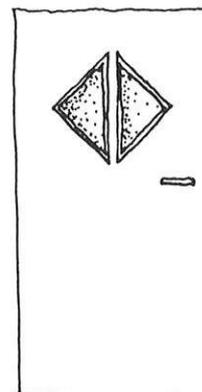
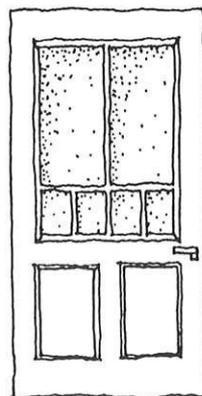
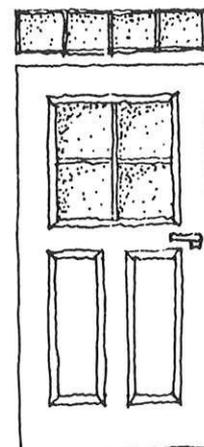
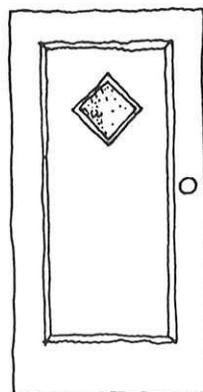
ist mehr als nur eine Vorrichtung zum Verschließen einer Durchgangsöffnung.

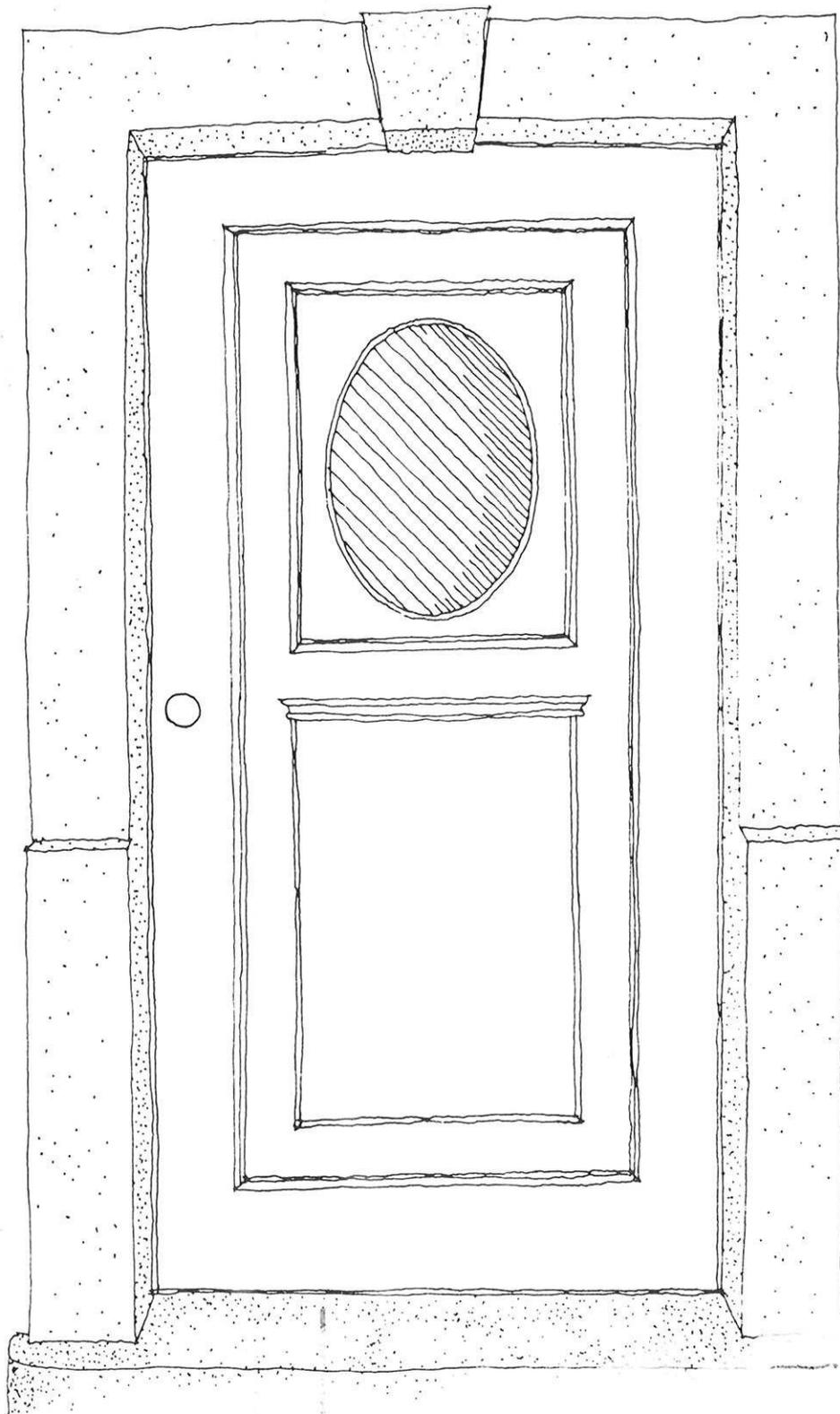
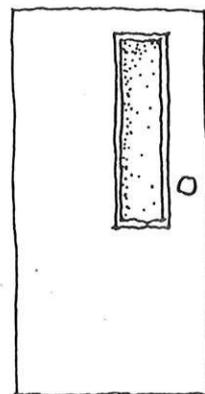
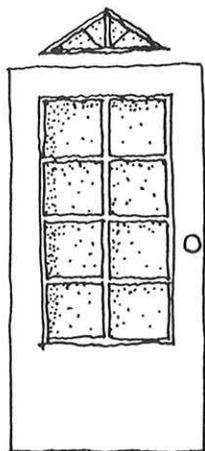
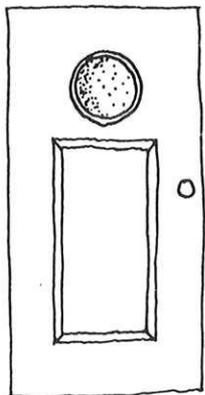
Sie markiert die Trennung zwischen drinnen und draußen, die Schwelle zwischen dem öffentlichen und privaten Bereich.

Der ganze Eingangsbereich kann einladend oder abweisend, schlicht, vornehm oder einfach protzig wirken — ist oft ein gutes Stück Selbstdarstellung des dahinter Wohnenden.

Gönnen Sie Ihrem Haus eine schöne Tür — das Sortiment der industriell gefertigten Massenwaren wird kaum auf die Eigenart der „Insel“ und Ihres Gebäudes eingehen. Eine handwerklich gefertigte Tür kann auch am besten Ihre speziellen Gegebenheiten berücksichtigen: Soll der dahinterliegende Raum belichtet werden, sollen bestimmte Formenelemente wiederkehren,

Was die Gestaltung Ihrer Tür betrifft, sind Ihrem Einfallsreichtum keine Grenzen gesetzt. Nur — wählen Sie Formen und Farben, die Ihrem Haus und seiner Entstehungszeit entsprechen.





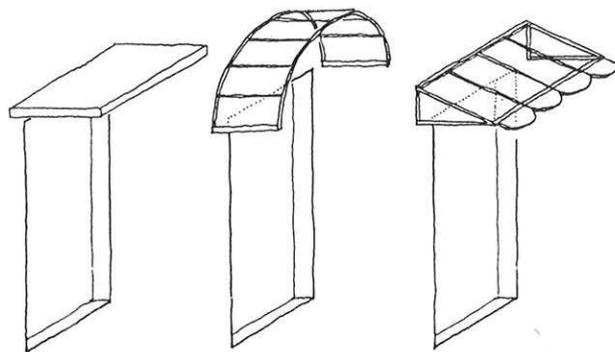
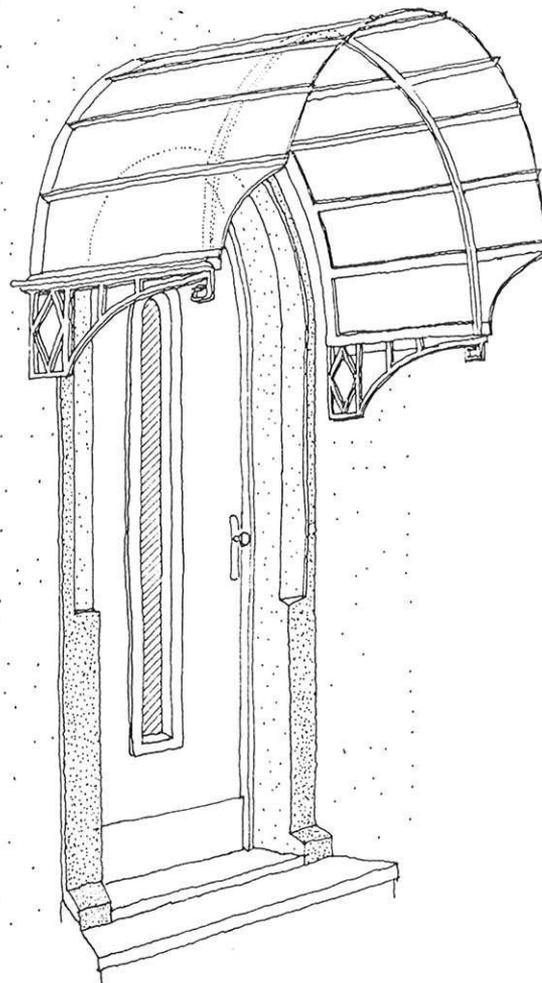
Das Vordach über der Haustür

ist nicht nur ein Wetterschutz. Es hat auch gestalterische Bedeutung: Es markiert den Eingang des Hauses.

Deswegen ist es ein Gestaltungselement der Fassade und oft als Schmuckdetail liebevoll ausgebildet. Man formt es aus der Fassade heraus und gestaltet es mit ihren Materialien oder man wählt eine Konstruktion, die die Fassade optisch nicht zerschneidet: ein filigranes Vordach aus Stahl und Glas.

Man kann das filigrane Vordach auf der „Insel“ in vielen Variationen entdecken: fächerförmig, als Halbtone, geneigt oder gewölbt. Vorbilder gibt es genug.

Die mißratenen Exemplare — meist massive Beton-Kragplatten — sind ja glücklicherweise auf der „Insel“ in der Minderzahl.



Der Anbau

an einem Gebäude muß sich diesem unterordnen, das heißt, er muß auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Er muß aber auch mit seinen Materialien und Gestaltungselementen den Gebietscharakter wahren.

Das bedeutet auf der „Insel“, daß nicht alle Architekturformen angebracht sind.

Um den Gebietscharakter zu wahren, ist der einfachste Weg ein massiver verputzter Anbau. Die Fenster- und Türöffnungen müssen den schon behandelten Gestaltungsanforderungen entsprechen. Oder man baut ein möglichst filigranes Gebäude, unter Umständen in Form eines Wintergartens.

Wichtig ist bei allen Anbauten ein gewisses Gespür für die wertvolle Bausubstanz der „Insel“. Dann wird der Anbau auf jeden Fall so maßstäblich und zurückhaltend sein, wie es das Bild der „Insel“ verlangt.



Das Dach

ist mehr als nur ein Ständer für Stromleitungen und Fernsehantennen.

Das Dach ist Inbegriff von Schutz, Zuflucht, Geborgenheit

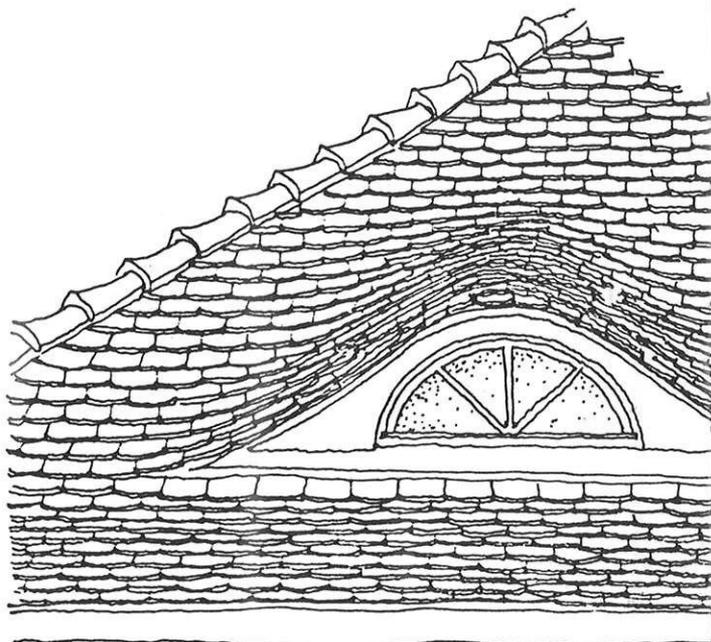
Deswegen sind die typischen „Insel“-Häuser auch geprägt durch die geschlossene Wirkung der Dachflächen.

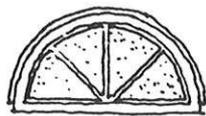
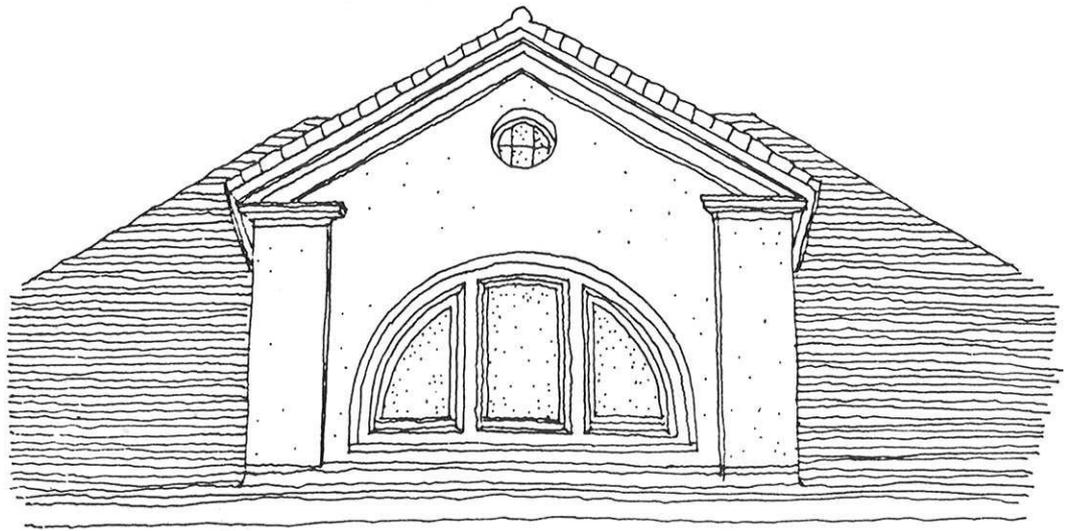
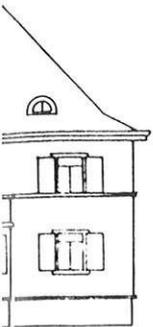
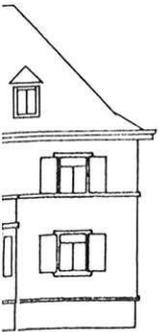
Bei Gebäuden ohne ausgebautes Dachgeschoß werden diese Flächen durch kleine Öffnungen, wie Dreiecks- oder Fledermausgaupen, nicht gestört. Ist das Dachgeschoß ausgebaut, so sind auf dem Dach mehrere kleine oder eine große Gaube angeordnet, die sich auf den Fassadenrhythmus beziehen.

Das Verhältnis zwischen Dachflächen und Dachgaupen ist immer so, daß die geschlossene Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Solange auf diese Grundsätze Rücksicht genommen wird, ist gegen eine Umgestaltung des Daches nichts einzuwenden.

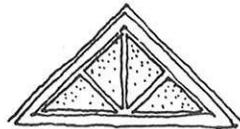
Dachgaupen sind in vielen Formen denkbar — traditionelle und moderne — wie die nebenstehenden Skizzen zeigen.

Schlimm für die Dachfläche ist es, wenn Löcher hineingeschlagen werden in Form von Dacheinschnitten. Bei einem Villengebiet wie die „Insel“, wo jedes Haus von einem Garten und Freiflächen umgeben ist, ist es gar nicht einzusehen, warum ausgerechnet auf dem Dach ein Balkon sein soll.

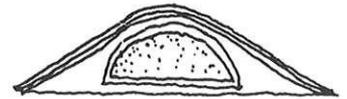




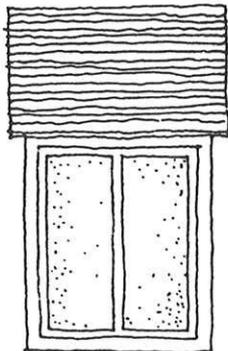
Rundgaupe



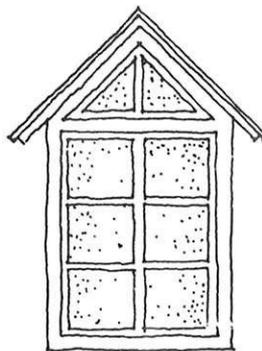
Dreiecksgaupe



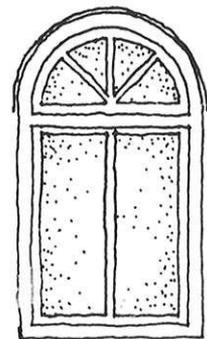
Fledermausgaupe



Schleppgaupe



Reitergaupe



Rundgaupe



Die Einfriedigung

bildet die Nahtstelle zwischen öffentlichem und privatem Bereich.

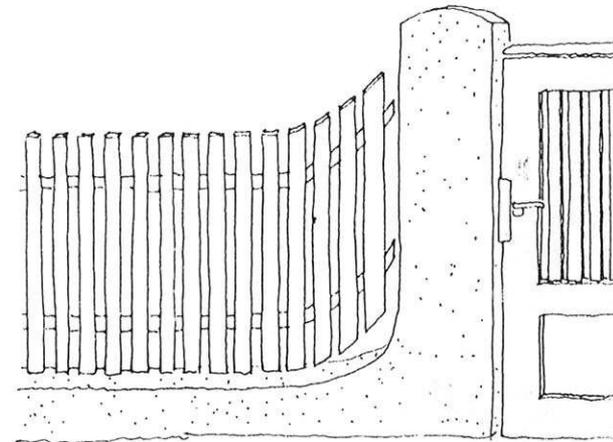
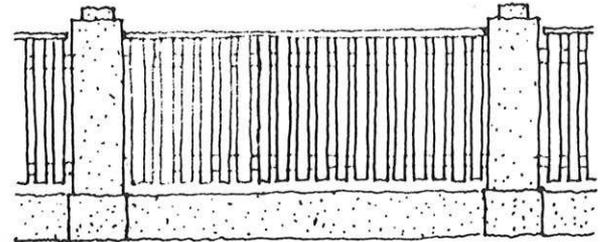
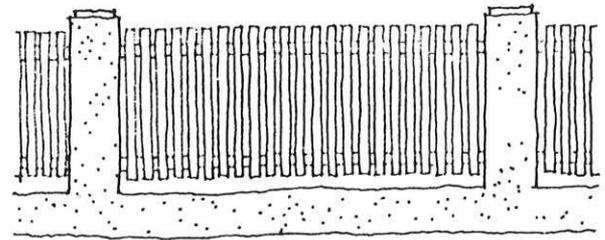
Die historischen Einfriedigungen auf der „Insel“ bestanden aus weißen Holzlattenzäunen; vereinzelt gab es auch Metallzäune mit vertikaler Gliederung. Noch heute erzeugen die größtenteils erhaltenen Einfriedigungen ein geschlossenes Bild, das manche „Sünde“ hinter dem Zaun mildert.

Dort, wo die historische Einfriedigung entfernt oder durch andere Formen ersetzt wurde — das reicht vom Barockgitter bis zum rustikalen Bretterzaun à la Bonanza — spürt man deutlich, daß etwas für die „Insel“ Typisches fehlt.

Deswegen sollen auch weiterhin die Grundstücke zur Straße hin durch einen der historischen Einfriedigung entsprechenden Zaun abgeschlossen werden.

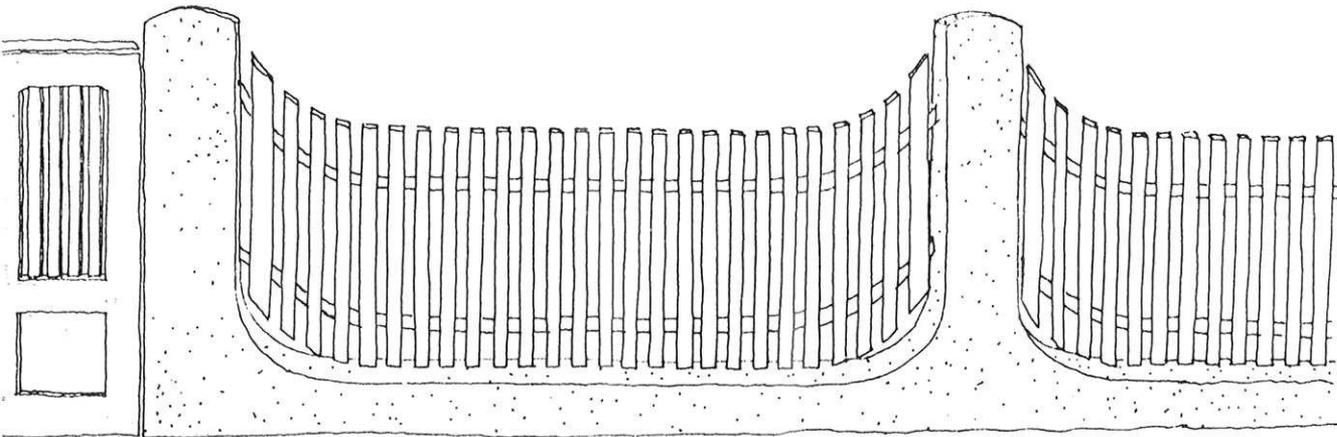
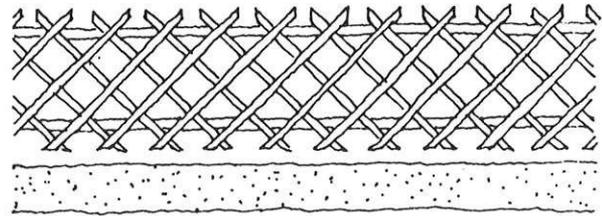
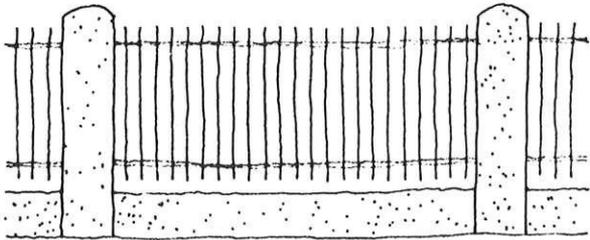
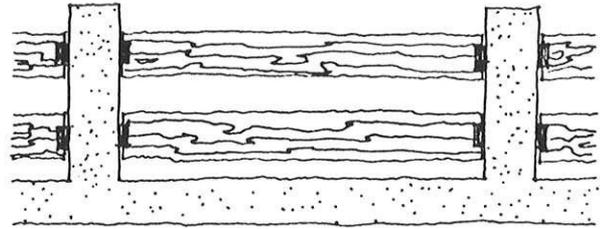
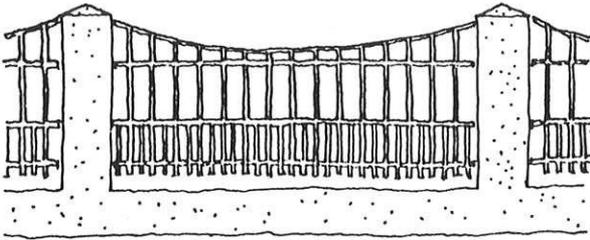
So soll die Einfriedigung aussehen:

— aus Holz



So bitte nicht!

— aus Metall



Ein gutes Beispiel eines typischen weißen Holzlattenzauns auf der „Insel“

Garagen

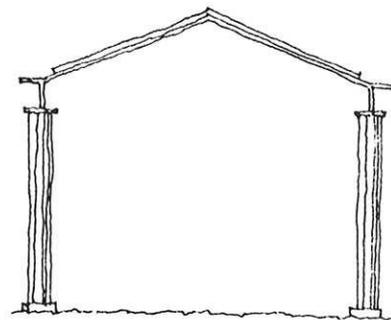
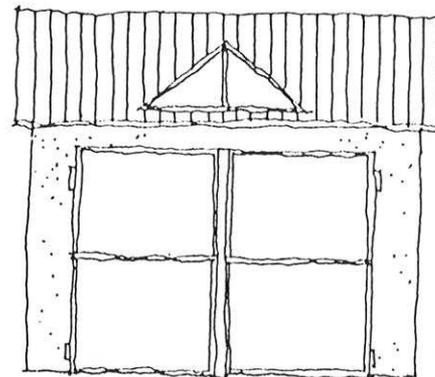
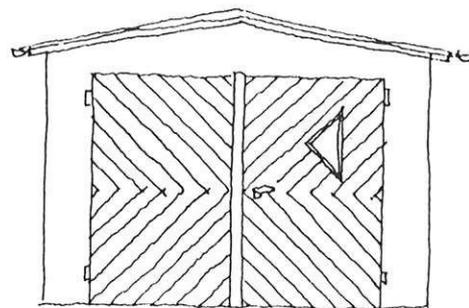
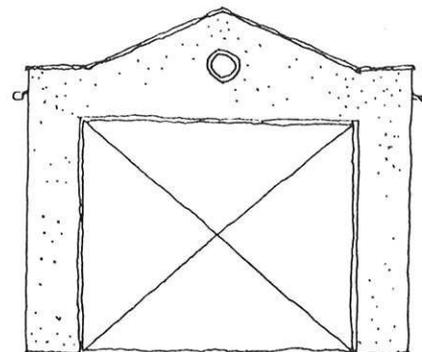
sind Gebäude, die in der Zeit, in der die „Insel“ überwiegend bebaut wurde, nur eine untergeordnete Rolle spielten.

Heute allerdings bekommen sie eine erhebliche Bedeutung. Sie wirken sich oft sehr negativ auf das Straßenbild aus, vor allem dann, wenn die Tore vor den Grundstückseinfahrten entfernt werden. Deswegen ist es von besonderer Wichtigkeit, daß die Tore erhalten bleiben oder dort, wo sie schon entfernt wurden, wieder angebracht werden.

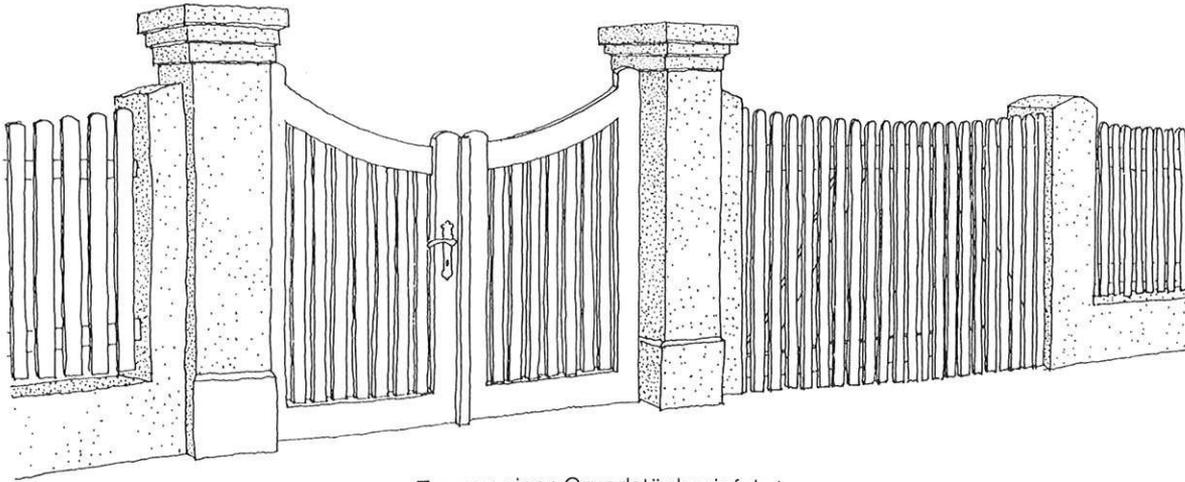
Die Garagen selbst müssen nicht wie häßliche „Betonkisten“ aussehen. Mit nur wenig mehr Aufwand kann man sie so gestalten, daß sie in ihrer Gestaltungsqualität der „Insel“ entsprechen. Es genügt schon ein schönes Garagentor oder ein geneigtes Dach.

Grundsätzlich sollte aber auch in Betracht gezogen werden, statt einer Garage einen offenen PKW-Abstellplatz zu errichten. Diesen kann man mit einer Pergola überdachen und mit Kletterpflanzen zuranken lassen.

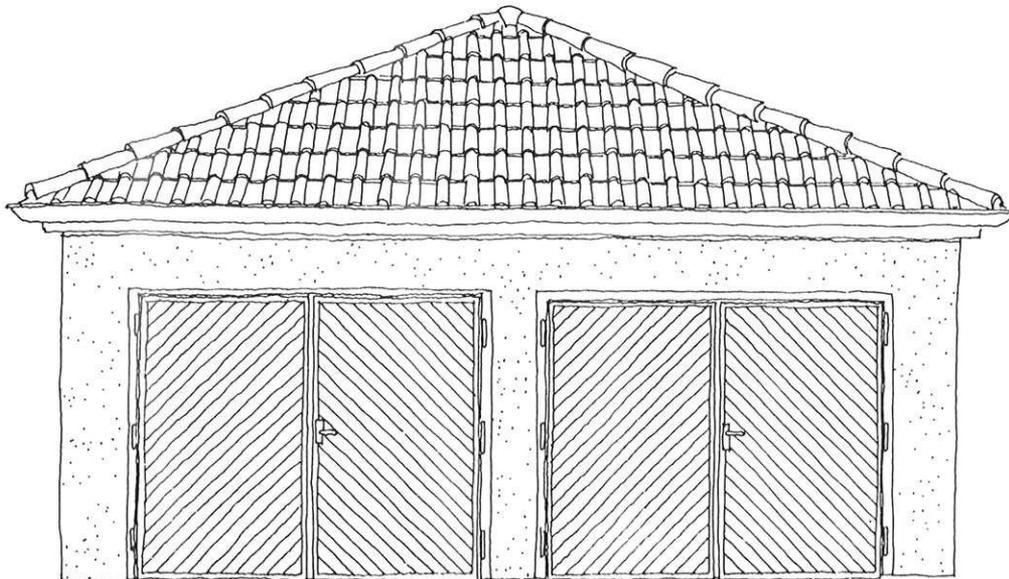
Beispiele für
die Gestaltung
von Garagen



Offener PKW-
Abstellplatz



Tor vor einer Grundstückseinfahrt



Beispiel einer Doppelgarage auf der „Insel“

Begründung zum Bebauungsplan „Insel“ in Kehl gemäß § 9 (8) BBauG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Gebiet „Insel“ ist ein intaktes hochwertiges Wohngebiet in unmittelbarer Innenstadtnähe und stellt wegen seiner Lage und Eigenart städtebaulich einen der wertvollsten Stadtteile der Stadt Kehl dar.

Wegen der attraktiven Lage dieses Wohngebietes kommt es zu einer immer deutlicher erkennbaren Tendenz der Verdichtung, z.T. auch der Umnutzung. Folgende Konsequenzen zeigen sich immer klarer:

Durch die im Zuge von Umnutzungen allmählich in das Gebiet hineindrängenden Dienstleistungseinrichtungen wird der Charakter des reinen Wohngebietes auf die Dauer ausgehöhlt und in Frage gestellt.

Durch unangemessene Erweiterungsbauten werden stadtprägende Gebäude oft soweit negativ verändert, daß das ursprünglich intakte und geschlossen wirkende Straßenbild zerstört wird.

Das Anwachsen des Verkehrsaufkommens vor allem die Belange des ruhenden Verkehrs, führen zu einer immer stärkeren Inanspruchnahme der privaten Grünfläche zur Errichtung von Stellplätzen.

Durch diesen sich abzeichnenden Prozeß der Veränderung der vorhandenen, durchaus noch intakten Strukturen und Bauformen steht das Gebiet in Gefahr seine städtebaulichen Qualitäten einzubüßen.

Um den Gebietscharakter zu erhalten, dabei aber die in Einzelfällen durchaus noch bestehenden Neubaumöglichkeiten in angemessener Weise und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln, muß für das ganze Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Insel“ wird durch folgende Straßenzüge begrenzt:

- im Westen durch die Ludwig-Trick-Straße
- im Norden durch die Hermann-Dietrich-Straße
- im Osten und Südosten durch die Gustav-Weis-Straße

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches im einzelnen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kehl von 1978 ist mit Ausnahme der Flächen des Amtsgerichtes und des Gesundheitsamtes (beide Gemeinbedarfsflächen) das ganze Gebiet der „Insel“ als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1, Abs. 1 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Insel“ ist mit seinen Festsetzungen aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Eine verbindliche Bauleitplanung ist für das Planungsgebiet nicht vorhanden.

Beim Erstverkauf der Grundstücke durch die Stadt Kehl nach der Erschließung des Gebietes wurden seinerzeit in die privatrechtlichen Verkaufsverträge Bestimmungen aufgenommen, die die bauliche Nutzung erheblich reglementierten. Diese Bestimmungen wurden auch im Grundbuch eingetragen. Von den 203 Grundstücken wurden 68 stichprobenweise auf einen Eintrag überprüft, der bei 29 Grundstücken noch nicht gelöscht ist.

Für das Planungsgebiet besteht gemäß § 16 BBauG eine Veränderungssperre. Sie trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 7. 1. 1982 in Kraft.

5. BESTAND IM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH UND IM NÄHEREN UMKREIS

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt auf der ehemaligen „Kommissionsinsel“. Das ehemalige Rheinüberschwemmungsgebiet wurde nach der Kanalisierung des Rheins und dem Bau des Rheindammes soweit trocken gelegt, daß es bebauungsfähig war. Die Straßen wurden 1,00 m bis 2,00 m aufgeschüttet. Deshalb liegen die Gärten der Grundstücke wesentlich tiefer.

Die Vegetation der Rheinanlagen und der Grünflächen am Stadtweiher (ehemaliger Altrheinarm) sowie das stark in den öffentlichen Raum hineinwirkende Privatgrün prägen das Gebiet.

Drei Alleen, die sich im Planungsgebiet befinden (Großherzog-Friedrich-Straße, Nibelungenstraße und Hermann-Dietrich-Straße), sind erhaltenswerte Elemente.

5.2 Baubestand

Das Gebiet hat den Charakter eines reinen Wohngebietes. An seinem nordöstlichen Rand liegen Flächen für den Gemeinbedarf (Gesundheitsamt, Amtsgericht, Gefängnis und Kirche).

Die Bebauung, hauptsächlich zwischen 1910 und 1940 entstanden, weist ein homogenes Erscheinungsbild auf. Die typischen Bauformen wurden in einer Gebäudetypologie erfaßt, die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt.

Der bevorzugte Haustyp ist das zweigeschossige, freistehende Wohnhaus mit seitlichem Grenzabstand und umgebendem Garten. Es tritt als Einzel- oder Doppelhaus auf; die Gebäude haben einen Sockel und ein steiles Dach mit einer Dachneigung von mehr als 45°. Sockel und Wandflächen sind verputzt, das Dach mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Die Einfriedigung zur Straße hin besteht aus weiß gestrichenen, vertikalen Holzlatten- oder Metallzäunen zwischen Steinpfosten.

Das derzeitige Maß der baulichen Nutzung beträgt im Durchschnitt:

- GRZ 0,21
- GFZ 0,40

Diese relativ niedrige Grundstücksausnutzung spiegelt wider, daß die „Insel“ ein Gebiet mit freistehenden, von Gärten umgebenen Häusern und geringer Geschoßzahl ist.

6. PLANINHALT

Ziel des Bebauungsplans ist, den Gebietscharakter zu erhalten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Charakter des reinen Wohngebietes soll erhalten bleiben. Um die mit diesem Begriff verbundene „Wohnruhe“ zu schützen, werden die nach § 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht zugelassen. Lediglich „wohntypisch“ ausgeübte, freiberufliche Tätigkeiten sind möglich, obwohl sich auch diese Nutzungen infolge ihres meist motorisierten Besucherverkehrs störend auswirken können. Um die Störungen durch Verkehrslärm möglichst gering zu halten, sind in den Blockinnenbereichen keine Garagen und Stellplätze zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Erweiterungsmöglichkeiten werden in geringem Maße zugelassen. Abweichungen der einzelnen

Grundstücksfestsetzungen nach oben und nach unten sind begründet in den speziellen, grundstücksbezogenen Gegebenheiten.

So überschreiten Eckgrundstücke meist schon mit ihrer ursprünglichen Bebauung das durchschnittliche Maß. Sie wurden dann auch bei den neuen Festsetzungen etwas höher angesetzt.

Die dem Gebietscharakter entsprechende Überbauung liegt für die durchschnittlich bemessenen Grundstücke bei einer GRZ von 0,2 bis 0,25.

Bei einer Reihe von Grundstücken, die sowohl nach oben hin wie nach unten von der durchschnittlichen Größenordnung wesentlich abweichen, ist auch eine abweichende Festsetzung des Maßes der Überbauung notwendig.

Bei einigen besonders kleinen und besonders großen Grundstücken soll durch eine etwas höhere, bzw. kleinere Überbaubarkeit die Errichtung von dem Gebietscharakter entsprechendem Bauvolumen erreicht werden.

6.3 Bauweise

Die Einzel- und Doppelhausbebauung mit Vorgärten und der dadurch gewährleistete visuelle Bezug zu den grünen Blockinnenbereichen soll erhalten bleiben; deswegen wird offene Bauweise festgesetzt. Aus demselben Grund ist eine volle Überbauung der Grenzabstände durch Garagen nicht zulässig.

6.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen lassen im allgemeinen eine Erweiterung nur auf der Gebäuderückseite zu. Dies soll verhindern, daß die bestehende Gebäudestruktur verändert wird und daß die Einblicke in die grünen Blockinnenbereiche reduziert und dadurch die Wirkung des durchgrünen Villengebietes zerstört wird.

Neubaumöglichkeiten wurden dort festgesetzt, wo diese durch die Größe der verfügbaren Fläche so wahrgenommen werden können, daß alle Belange ohne negative städtebauliche Auswirkungen regelbar sind.

6.5 Ausnahmeregelung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausgerichtet an der wünschenswerten zukünftigen städtebaulichen Ordnung des Gebietes „Insel“. Diese konnte in einem hohen Maße aus dem Baubestand abgeleitet werden. Gleichwohl mußten bei einer geringen Anzahl von Grundstücken die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Baufenster so gewählt werden, daß der heutige Bestand nicht unwesentlich unterschritten ist.

Obwohl die Wahrscheinlichkeit, daß auf diesen Grundstücken in den kommenden Jahren Baumaßnahmen anstehen relativ gering ist, kann die Möglichkeit des Planungsschadens nicht ganz ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig ist es heute noch nicht möglich, die eventuelle Höhe eines solchen Planungsschadens ausreichend exakt zu bestimmen. Daher kann die Stadt Kehl heute noch keine Entscheidung treffen, ob sie bereit ist, Entschädigungszahlungen zu übernehmen.

Mit der Ausnahmeregelung II, A, Punkt 7 hält sich die Stadt die Wahl offen, ob sie im Eventualfall den Bebauungsplan durchsetzen will, indem sie entsprechende Entschädigungszahlungen akzeptiert, oder, wenn diese Bereitschaft nicht besteht, ob sie auf dem Befreiungswege eine Überschreitung der Bebauungsplan-Festsetzungen hinnehmen will.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Durchsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen zwar zu wünschen, jedoch wären die Ausnahmen so begrenzt, daß die Ausnahmeregelung hingenommen werden kann, ohne damit das Planwerk als Ganzes in Frage zu stellen.

6.6 Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG

Das Gebiet „Insel“ ist für die Stadt Kehl von besonderer städtebaulicher Bedeutung, da dieses Gebiet als einziges noch ein überwiegend intaktes, homogenes, für eine bestimmte Bauepoche typisches Erscheinungsbild widerspiegelt. Die durch die Bestimmungen betroffenen Gebäude prägen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das charakteristische Stadtbild und sollen deswegen im Sinne eines „Ensembles“ erhalten werden. Diese Substanzerhaltung kann, da das Denkmalschutzgesetz nicht zum Tragen kommt, nur über „Regelungen“ nach § 39 h BBauG erreicht werden.

In Kombination mit den planungsrechtlichen Festsetzungen kann die politische Absicht der besonderen Fürsorge für das historische Stadtbild zum Nutzen der Allgemeinheit, auch wenn dieser Nutzen in einen Gegensatz zu einzelnen Privatinteressen gerät, verwirklicht werden.

Auch läßt sich dies auf dem Wege der in § 39 h BBauG vorgeschriebenen Beratung durch die Verwaltung besser erreichen, als mit allzu restriktiven Festsetzungen.

Vor der Entscheidung über einen Bauantrag für den die Festsetzungen gemäß § 39 h BBauG anwendbar sind, hat daher die Gemeinde mit dem Eigentümer oder den sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die Möglichkeit der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie der Unterstützung bei der Erhaltung zu erörtern.

Durch die Festsetzungen gemäß § 39 h BBauG wird die Aufhebung der Baufreistellungsverordnungen erreicht und

es dadurch ermöglicht, aufgrund der Notwendigkeit einer Baugenehmigung auch für kleinere und die oft entscheidenden kleinsten Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen (Haustür, Gartenzaun, Fensterteilung usw.) erst die beratende Tätigkeit der Verwaltung durchzuführen.

6.7 Gestaltungsvorschriften gemäß § 73 LBO

Nicht nur die Erhaltung charakteristischer Gebäude ist wichtig für das Erscheinungsbild der „Insel“, sondern auch die Art und Weise, wie Neubauten oder Änderungen an gestalterisch nicht wertvollen Gebäuden in diesem Gebiet auf die Stadtgestalt eingehen. Deshalb sollen Gestaltungsvorschriften gewährleisten, daß die grundsätzlichen Gestaltungselemente beibehalten werden. Die Anforderungen bezüglich

- Fassadengliederung,
- Fassadengestaltung,
- Fenster,
- Hauseingänge und -türen,
- Dachgestaltung,
- Vorgärten, Einfriedigungen,

basieren auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse, die die grundsätzlichen prägenden Elemente herausgearbeitet hat.

Fassadengliederung und Fassadengestaltung

Die Gebäudetypologie zeigt, daß sich die vor dem Zweiten Weltkrieg erbauten Häuser in neun Grundtypen einordnen lassen (siehe „Gebäudetypologie“ im Anhang). Der Bezug auf die bestehende Bebauung soll verhindern, daß auf der „Insel“ Gebäude errichtet werden, die nicht zum Charakter des Gebietes passen.

Fenster, Hauseingänge und -türen

Die erkennbaren Veränderungen liegen auch im gestalterischen Detail. Deswegen soll durch die Festsetzungen der Grundcharakter der Gebäude dem Stadtbild angepaßt werden. Dies geschieht durch Ausschluß gebietswidersprechender Materialien und Farben.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist ein wichtiger Bestandteil des Gebietes. Dachaufbauten und Detailausformungen prägen das Stadtbild genauso wie Farbe und Material. Auch hier sollen die Festlegungen gewährleisten, daß keine dem Gebietscharakter widersprechende Dachgestaltung möglich ist.

Vorgärten, Einfriedigungen

Das Gestaltungselement „Einfriedigung“ bildet die Nahtstelle zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Die

zum großen Teil noch vorhandenen vertikal gegliederten weißen Latten- oder Metallzäune zwischen Steinpfosten schaffen an dieser Nahtstelle ein geschlossenes Bild. Dieser Geschlossenheit wird soviel Bedeutung beigemessen, daß in diesem Punkt die Festsetzungen die Herstellung der typischen Einfriedigung gewährleisten.

Die Festlegung, daß vor Grundstückseinfahrten die Einfriedigung durch ein Tor geschlossen werden soll, soll verhindern helfen, daß weiterhin durch Garagen und Grundstückseinfahrten Lücken in den Einfriedigungen entstehen.

7. PLANUNGSSTATISTIK

Planungsgebiet insgesamt: 19,0 ha

davon:

- Baugrundstücke 13,0 ha
- Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen 4,8 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf 1,2 ha

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Da es sich bei der „Insel“ um ein bebautes und erschlossenes Gebiet handelt, fallen keine Erschließungskosten an. Die im Gestaltungsplan dargestellte Umgestaltung der Straßen zur Verkehrsberuhigung kommt erst bei notwendigen technischen Arbeiten zum Tragen.

Die hierfür notwendigen Finanzmittel müssen zuvor in dem jeweiligen Haushaltsplan der Stadt eingestellt werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

Aufgestellt nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils gültigen Fassung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 15. September 1977 sowie der Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30. Juli 1981.

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG GEMÄSS §9 BBauG UND § 31 ABS. 1 BBauG IN VERBINDUNG MIT DEN VORSCHRIFTEN DER BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BBauG)
 - Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO), zulässig sind Wohngebäude; Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BBauG) (Amtsgericht, Gefängnis, Kirche, Gesundheitsamt)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BBauG)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse) ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BBauG)
 - Offene Bauweise (o) gemäß § 22 (22) BauNVO
 - Geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 (3) BauNVO
4. Überschaubare Flächen (§ 9 (1) 2. BBauG)

Die überschaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Eintragung der First-richtung oder der Dachform festgesetzt.
6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BBauG)

Garagen und Stellplätze sind im seitlichen Grenzabstand und bei Eckgrundstücken auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig soweit solche festgesetzt sind. Sind keine besonderen Flächen ausgewiesen, so gelten generell die folgenden Bestimmungen:

 - Garagen und Stellplätze müssen von der straßen- seitigen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 7 m haben und dürfen nicht über die hintere Baugrenze hinausragen.

- Garagen dürfen jedoch maximal zwei Drittel der Abstandsfläche zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze einnehmen. Bei Abstandsflächen unter 4,5 m sind nur Stellplätze zulässig.

Gemäß § 12 (2) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Anzahl der ausgewiesenen Garagen und Stellplätze darf die Richtzahlen des Erlasses des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Garagenerlaß) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten.

7. Ausnahmen

Gemäß § 31 (1) BBauG kann bei Grundstücken für die der Bebauungsplan ein geringeres Maß der Nutzung festsetzt als zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhanden war, auf dem Wege der Befreiung eine Überschreitung dieser Festsetzungen bis zum Maße des Bestandes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes als Ausnahme zugelassen werden.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf dem Grundstück Lgb. Nr. 2371/5 ist zu Gunsten der Badenwerk AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

TEIL B: ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS § 39 h BBauG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen betreffen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch besondere Planzeichnung gekennzeichnete Grundstücke. Die baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken prägen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Straßenbild und die Stadtgestalt.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Genehmigungspflichtig sind Abbrüche, Umbauten oder Änderungen von baulichen Anlagen im Sinne der LBO.

3. Grundsätze der Erhaltung baulicher Anlagen

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Straßenbild und die Stadtgestalt prägt.

4. Prägende Gestaltungsmerkmale

Prägende Gestaltungsmerkmale sind insbesondere:

- die Gliederung und Gestaltung der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Fassaden;

- die Form und Gestaltung der Dächer.

Maßgebend sind die in der als Anlage beigefügten Gebäudetypologien erfaßten Einzelmerkmale.

TEIL C: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BBauG IN VERBINDUNG MIT § 73 LBO

1. Fassadengliederung

- (1) Die Fassadengliederung hat sich in ihren Gliederungselementen in die vorhandene Struktur der umgebenden Bebauung einzufügen. Die dabei zu beachtenden Struktur- und Gliederungselemente sind in der beigefügten Gebäudetypologie dargestellt.
- (2) Die Gebäude müssen, bezogen auf Straßenniveau, einen Sockel von 0,50 m bis 1,00 m Höhe haben.

2. Fassadengestaltung

- (1) Wandflächen oberhalb des Sockels sind in Rauputz auszuführen.
Sockel sind in Putz oder Naturstein auszuführen.
Strukturputze sind unzulässig.
Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- (2) Als Fassadenfarbe sind Weiß-, Grau-, Beige- oder Hellbrauntöne zu verwenden.

3. Fenster

- (1) Fenster sind in Form stehender Rechtecke bis Quadrate auszuführen.
- (2) Fensterrahmen müssen aus weißem Material bzw. weiß gestrichen sein.
- (3) Metallisch glänzende Materialien sind unzulässig.
- (4) Die Fenster über 1,00 m Breite sind mehrflügelig auszubilden.

4. Hauseingänge und -türen

- (1) Kunststoff- und Metallverkleidungen sind an den Außenflächen von Hauseingängen und -türen unzulässig.
- (2) Vordächer sind, soweit sie nicht in die Architektur des Gebäudes einbezogen sind, nur in Form von filigranen Metall-Glas-Konstruktionen zulässig.

5. Dachgestaltung

- (1) Im Gebiet sind Zelt-, Walm- und Satteldächer entsprechend Planeintrag zulässig.
Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall unter Befreiung gemäß § 57 LBO eine abweichende Dachform zugelassen werden, wenn diese mit dem öffentlichen Belang der Einfügung in das Straßenbild und die Stadtgestalt vereinbar ist.

- (2) Satteldächer sind als Steildächer (40° bis 50°) auszubilden.
 - (3) Zelt- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 25° oder von 40° bis 50° auszubilden.
 - (4) Das Dach ist einheitlich braun-rot einzudecken. Es ist nichtglänzendes Material zu verwenden.
 - (5) Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Breite einer Einzelgaube darf ein Viertel der Traulänge an dieser Fassade nicht überschreiten. Die Addition der Gauben darf die Hälfte der Traulänge an dieser Fassade nicht überschreiten. Die Gauben müssen sich in ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung beziehen.
 - (6) Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachflächenfenster über 0,8 qm sind unzulässig.
 - (7) Kniestöcke sind nicht zulässig.
 - (8) Dachüberstände dürfen an der Traufe maximal 0,60 m, am Ortgang maximal 0,30 m betragen.
6. Vorgärten, Einfriedigungen
- (1) Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude ist gärtnerisch zu gestalten (Vorgarten).
 - (2) Die Grundstücke sind zur Straße hin durch eine mindestens 1,00 m, maximal 1,70 m, hohe Einfriedigung abzugrenzen.
 - (3) Einfriedigungen sind als weiße bis hellgraue, vertikal gegliederte Holzlatten- oder Metallzäune zwischen Steinpfosten auszuführen.
Die Abstände zwischen den Latten haben mindestens 4 cm, höchstens 8 cm zu betragen.
 - (4) Diagonal oder horizontal gegliederte Zäune sind nicht zulässig.
 - (5) Bei den Grundstückseinfahrten soll die Einfriedigung durch ein der Einfriedigung entsprechendes Tor geschlossen werden.
7. Doppelhäuser und Hausgruppen
- Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Details einheitlich zu behandeln.
8. Antennen
- Antennen sind nur als Sammelantenne mit einer Antenne je Grundstück zulässig.

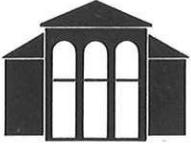
Herausgeber:
Stadt Kehl - Stadtbauamt - Planungsabteilung
Herderstraße 3, 7640 Kehl

Bearbeitet:
Kommunale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft der
badischen Sparkassen m.b.H., Karlsruhe
(K.S.G.) in Verbindung mit dem Stadtbauamt Kehl

Druck: Morstadt Druck + Verlag, 7640 Kehl

Sprechstunden:
Stadtbauamt - Planungsabteilung
Dienstags 8.00—12.00 Uhr
Freitags 8.00—12.00 Uhr
oder auf Vereinbarung



STADT 
Kehi



Gestaltungskatalog
zum
Bebauungsplan

INSEL



Herausgeber:
Stadt Kehl - Stadtbauamt - Planungsabteilung
Herderstraße 3, 7640 Kehl

Bearbeitet:
Kommunale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft der
badischen Sparkassen m.b.H., Karlsruhe
(K.S.G.) in Verbindung mit dem Stadtbauamt Kehl

Druck: Morstadt Druck + Verlag, 7640 Kehl

Sprechstunden:
Stadtbauamt - Planungsabteilung

Dienstags 8.00—12.00 Uhr
Freitags 8.00—12.00 Uhr
oder auf Vereinbarung