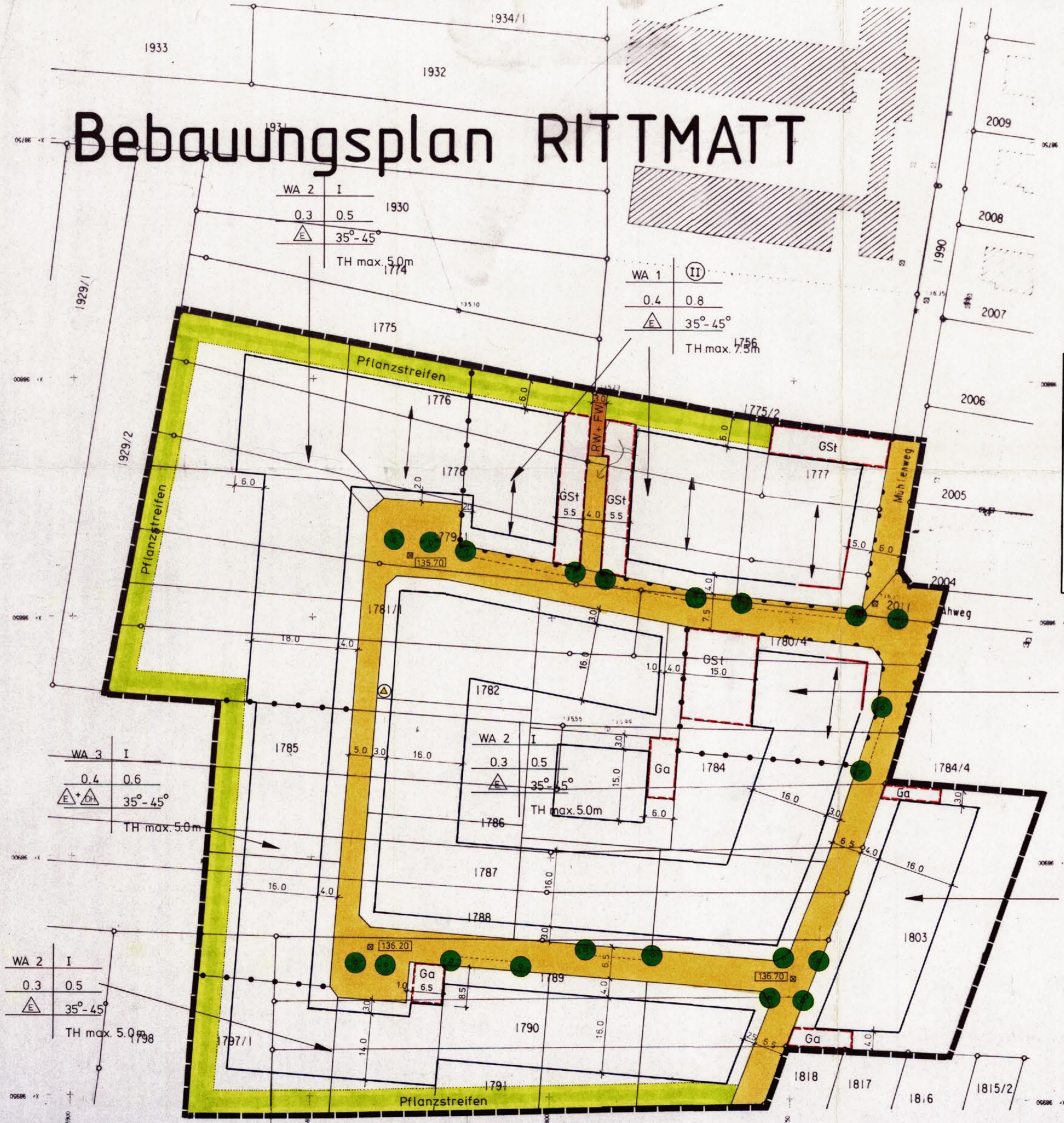


Bebauungsplan RITTMATT



WA 2	I	1930
0.3	0.5	
		35°-45°
		TH max. 5.0m

WA 1	II	
0.4	0.8	
		35°-45°
		TH max. 7.5m

WA2	I	B. Plan RITTMATT Festsetzung der 1. Änderung:
0,3	0,5	
		TH max +5,0m
DN	max	maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig nach §§(1), 6 BauGB
35°-45°	2 WE	

WA3	I	
0,4	0,6	
		TH max +5,0m
DN	max	maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig nach §§(1), 6 BauGB
35°-45°	2 WE	

WA 1	II	
0.4	0.8	
		35°-45°
		TH max. 7.5m

WA 2	I	
0.3	0.5	
		35°-45°
		TH max. 5.0m

M.1:500

BEBAUUNGSPLAN "RITTMATT" IN KEHL-BODERSMEIER

Text festsetzungen

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

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

- 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 nicht-störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Ausnahmen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17, 19 und 20 BauNVO**
 - WA 1 2 Vollgeschosse zwingend, Grundflächenzahl 0,4, Geschößflächenzahl 0,8
 - WA 2 - 1 Vollgeschöß
 - WA 3 Grundflächenzahl 0,3, Geschößflächenzahl 0,5
- Bauweise nach § 22 BauNVO**
 - WA 1 0 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - WA 2 E OH - offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

- 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.

- 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 bekies), Schotterterrassen.

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.

- 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.

- 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

- Dachform und Dachneigung**

Nur geneigte Dachformen zulässig.

Dachneigung 35° - 45° bei Wohnhäusern.

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

Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

 - WA 1 max. 7,5 m
 - WA 2 max. 5,0 m
 - WA 3 max. 5,0 m
- 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 Baufucht 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 Katastroussagen gelten folgende Festsetzungen:
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - I Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend, nach § 20 BauNVO
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO
 - GFZ 0,8 Geschößflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Dachneigung 30° - 45°
 - TH max. 7,5 m Traufhöhe nach § 73 LBO
 - Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
 - Baulinie nach § 23 (2) BauNVO
 - Fläche für Stellplätze u. Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
 - Fläche für gemeinsame Stellplätze und Garagen
 - 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 ausgelegen 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

 Kehl, den 21.08.1990 Sa/LÜ
 Stadtplanungsabteilung

 (Prüfarch)

 (Rauch)