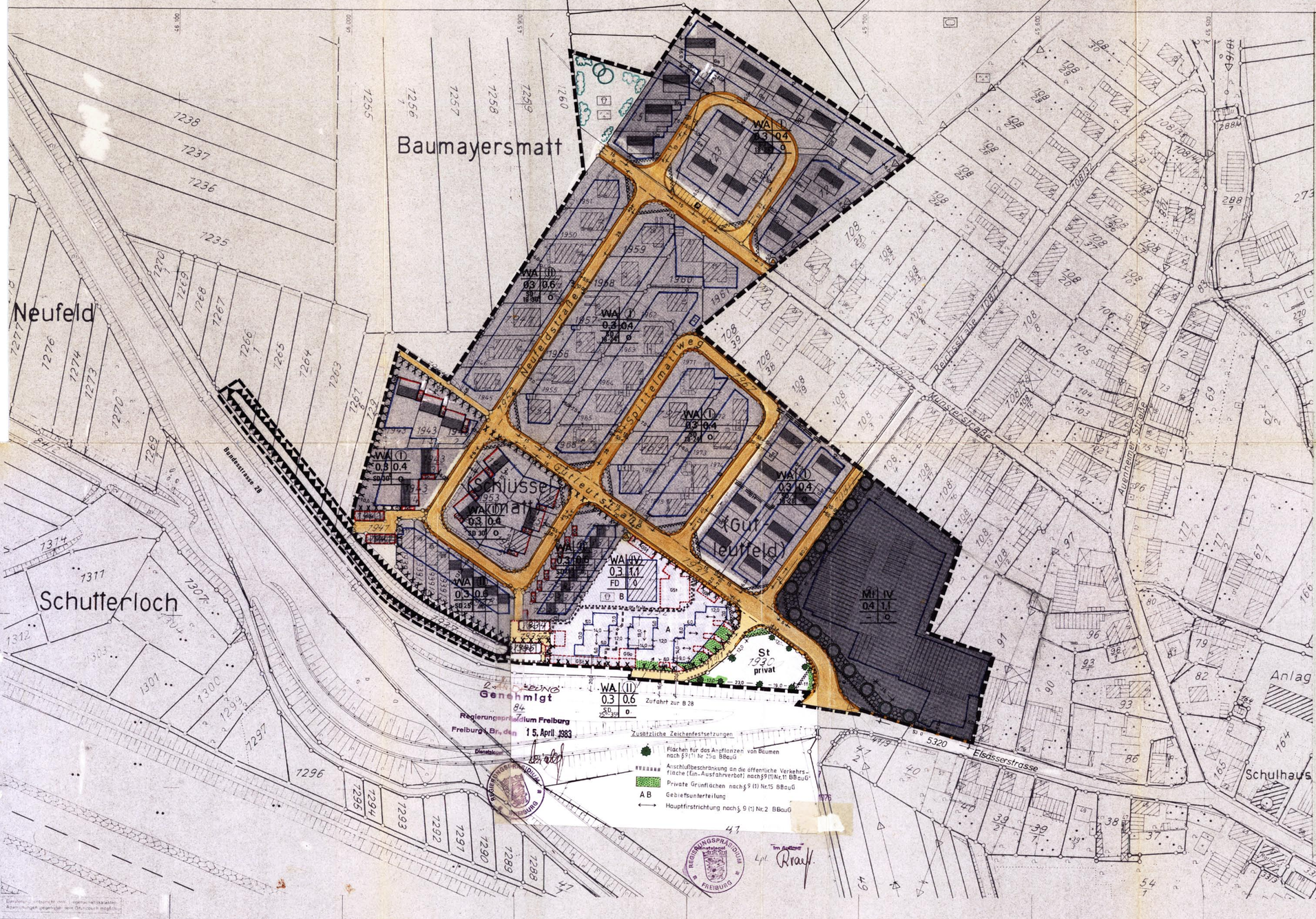
# BEBAUUNGSPLAN "GUTLEUTFELD" IN KEHL-NEUMÜHL M.1:1000




Aufgestellt nach Maßgabe der ab 1. 1. 1969 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung, der Landesbauordnung in der Fassung vom 20. 6. 1972 und des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. 6. 1960.
Planungsbestandteile: Lageplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Textteil.

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "GUTLEUTFELD", KEHL-NEUMÜHL

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gem. § 9 BBauG folgendes festgelegt:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO

I. Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO erster Abschnitt

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI)
2. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig
3. Nebenanlagen: Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO werden nicht zugelassen
4. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können zugelassen werden

II. Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO zweiter Abschnitt

1. Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb (1-geschossig: GRZ 0,30; GFZ 0,40, 2-geschossig: GRZ 0,30; GFZ 0,60; 4-geschossig: GRZ 0,30; GFZ 1,1 im Mischgebiet: GRZ=0,4 GFZ= 1,1)
2. Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb

III. Bauweise gem. § 22 BauNVO dritter Abschnitt

1. Bauweise: o = offene Bauweise § 22 (2) BauNVO, und Reihenhäuser als geschlossene Bauweise
2. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO: Durch Baulinie und Baugrenze im zeichnerischen Teil festgelegt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Sie dürfen auch nicht als Lagerflächen dienen.
3. Höhenlage der Gebäude für das Wohngebiet: Sockelhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis OK Rohdecke Erdgeschoß max. 1,00 m.

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 Buchstabe a), b), d) und e) BBauG. Die im Lageplan vom 22. 6. 1976 eingezeichneten Baukörperschemata gelten als Richtlinien. Die eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.
2. Aufschüttungen und Abgrabungen: Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Anrainer auf dessen Grundstück zu dulden.
3. Entlang der B 28 wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Max. Dammhöhe 3,00 m über OK der Bundesstraße 28.
4. Die gewerblichen Bauten im Mischgebiet müssen so errichtet werden, daß die betrieblichen Anlagen der in diesen Bereich ansässigen Firmen so betrieben werden, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete nicht überschritten werden.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

1. Dachform: Sattel- bzw. Walmdach mit dunkler Dachdeckung, sowie Flachdach. Bei 1-geschossiger Bauweise SD 15° - 24°, SD 18° - 28°, SD 30°; bei 2-geschossiger Bauweise SD 18° - 30°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dagegen sind Dachflächenfenster bis zu 1 qm Glasfläche gestattet. Freistehende Garagen sind mit **Flachdach auszubilden.**
2. Höhenlage der Gebäude: Sockelhöhe max. 1,00 m. Traufhöhe bei 1-geschossiger Bauweise zwischen 3,50 m und 3,80 m; bei 2-geschossiger Bauweise zwischen 5,50 m und 6,10 m, gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt UK Sparren mit Außenseite Außenwand. Garagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung 2,50 m ab OK Straßenmitte nicht übersteigen.
3. Stellung der Garagen nach Einschrieb im Lageplan (oder in das Gebäude einbezogen), zusätzlich notwendige Garagen sind in Anschluß daran oder in Hauptgebäude zu erstellen. Garagenvorplätze (Tiefe mind. 5,00 m) sind zu befestigen. Ansonsten gilt § 7(3) LBO.
4. Die Einfriedigung der Grundstücke ist entlang der Straßen einheitlich zu gestalten. Erlaubt sind Holzzäune oder Heckenpflanzungen, Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Sichtbeton. Bei Heckenpflanzungen oder Holzzäunen ist entlang öffentlich befestigter Wege vom Angrenzer eine Wegabgrenzung aus Stellplatten nach Anordnung des Stadtbauamtes anzubringen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,00 m von OK Straßenmitte nicht überschreiten. Die Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken dürfen höchstens 1,00 m hoch sein. Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht erlaubt.
5. Die Sichtflächen im Kreuzungsbereich sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG). Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Straßenmitte nicht überschreiten.
6. Grundstücksanfüllungen sind unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke weich zu verziehen. Böschungswinkel über 25° sind nicht zulässig. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. **Vorplätze und Einfahrten** müssen planiert und befestigt werden.
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen **der Bebauung durch Einzelbäume** und Baumgruppen zu gliedern. Vorhandene Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.
8. Niederspannungs-Freileitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Der Standort der Trafostation ist in Bebauungsplan festgelegt.

### C Nachrichtliche Übernahme:

Die Satzungen der Stadt Kehl über die Wasserversorgung Entwässerung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am | 8. 9. 1976 | | § 2 Abs. 6 BBauG |
| Öffentlich ausgelegen vom 27. 9. 1976 | bis 27. 10. 1976 | | |
| Satzungsbeschluß durch Gemeinderat am | 19. Jan. 1977 | | § 10 BBauG |
| Genehmigt mit Erlaß vom | 11. Mai 1977 | Nr. | 13/24/0217 |
| In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom | 8. Juni 1977 | in der Kehler Zeitung | |

Für die Stadt Kehl:

Kehl, den 20. Jan. 1977

Der Oberbürgermeister:

( Pfaff-Dorf )

Stadt Kehl

Stadtbauamt
- Planungsabteilung:

Lang

STADTPLANUNGSABTEILUNG KEHL, 20.8.1976 / Hu

7413-7

Gauß-Krüger Blattschnitt

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

| Art und Maß der baulichen Nutzung | | Bauweise | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | o | offene Bauweise | | Stellung der baulichen Anlagen | St | Stellplätze |
| MI | Mischgebiet | | Reihenhäuser | GSt | Flächen für Garagen (Gemeinschaftsgaragen) | | Trafostation |
| (II) | Zahl der Vollgeschosse (zwingend) | | Baulinie | SD | Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Sichtflächen | | Elt. Freileitung |
| GRZ 0,3 | Grundflächenzahl | | Baugrenze | WE | Öffentliche Verkehrsflächen | | Kinderspielplatz |
| GFZ 0,5 | Geschoßflächenzahl | | Abgrenzung unterschiedl. Nutzung | | Öffentliche Parkflächen | | Fläche zur Aufschüttung eines Lärmschutzdamms |

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Leitungsrecht zum Einlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen

Flächenhafte Schutzpflanzung mit Einzelbäumen im Abstand von max. 15.00m. Die Zwischenräume sind mit Hecken oder Sträuchern auszufüllen. Einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 7.00 m nicht unterschreiten.

Zone für besondere bauliche Vorkehrungen, siehe Begründung unter II Ziffer 4.

Füllschema der Nutzungsschablone

| Baugebiet | Geschosszahl |
|---|---|
| GRZ | GFZ |
| Dachform u. Neigung | Bauweise |

Soldner-Koordinatensystem
Topographie - Ergänzung nach Bildflug 1975