

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach Par.4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen sind unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17,18,19 u. 20 BauNVO

Grundflächenzahl: 0,25

Traufhöhe der baulichen Anlagen bezogen von Oberkante Straße mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut: max. + 5,0 m

Firsthöhe der baulichen Anlagen bezogen von Oberkante Straße mittig vor dem Grundstück bis zum First: max. + 10,5 m

3. Bauweise nach § 22 BauNVO

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen. Geringfügige Abweichungen hiervon sind zulässig.

7. Stellplätze, Garagen und Carports nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können nicht festgesetzte Stellplätze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zugelassen werden.

Zur Befestigung dieser Stellplätze dürfen wahlweise nur nachfolgende Materialien verwendet werden: Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekiest), Schotterrasen.

Maximal darf ein Drittel der Grundstücksbreite entlang der Verkehrsfläche als Stellplätze genutzt bzw. befestigt werden.

8. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten.

Je Grundstück sind 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Bei den Grundstücken im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind 2 und bei Eckgrundstücken 4 hochstämmige Obstbäume im Pflanzstreifen zu pflanzen (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen).

Je angefangene 200 qm Verkehrsfläche ist 1 Laubbaum zu pflanzen.

Als Mindestqualitätsstufe wird gefordert:

Bäume (Hochstämme 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm).

9. Grundwasserschutz

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter 130,75 m ü.NN liegen (mittlerer Grundwasserstand).

Grundwasserstände im Zeitraum 1975 - 1991:

Mittlerer Grundwasserstand: 130,75 m ü.NN

Maximaler Grundwasserstand: 131,25 m ü.NN

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

II. Hinweis

Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücksstraßenseite von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Wohngebäudes auf das Niveau der festgelegten Straße aufzuschütten ist. Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl - Tiefbauabteilung- zu erfragen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO (gesonderte Satzung)

1. Dachform und Dachneigung

Nur geneigte Dachformen zulässig. Dachneigung 35°-50°. Für Garagen und Carports ist die Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist ausnahmsweise ein Flachdach zulässig.

2. Leitungen

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

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 22.03.95
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 05.02.96
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 19.06.96
Öffentlich ausgelegen	vom 01.07.96 bis 02.08.96
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 11.12.96
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	am 09.04.97
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 16.05.97

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. (Prößdorf) Kehl, im Mai 1996 Rd/Bk
Stadtplanungsabteilung gez. (Rauch)

1. vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 13.12.06
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 17.01.07

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. (Prößdorf) Kehl, 16.01.07 R/Bk
Stadtplanungsabteilung gez. (Rauch)

Kehl - Leutesheim, Bebauungsplan HINTERHOF
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,25	Grundflächenzahl
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
TH max	Traufhöhe maximal bezogen auf OK Straßenmitte
FH max	Firsthöhe maximal bezogen auf OK Straßenmitte
DN	Dachneigung
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	öff. Verkehrsfläche: Straße
	öff. Verkehrsfläche: verkehrsberuhigter Bereich
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Pflanzstreifen
	zu erhaltende Bäume
	Leitungsrecht für die Stadt Kehl
	Baugrenze
	Geltungsbereichsgrenze