

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

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- der Versorgung des Gebietes dienende nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlage für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17 und 19 BauNVO

Gemäß Eintragung in den Nutzungsschablonen.

Sofern Garagen-/Stellplatz oder Carportzufahrten in Rasengittersteinen, wassergebundener Decke (Oberfläche bekiest) oder Schotterrasen ausgeführt werden, werden die dafür benötigten Flächen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

3. Bauweise nach § 22 BauNVO

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen.

Es dürfen höchstens zwei Wohnungen pro ~~Grundstück~~/Gebäude gebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzen festgelegt.

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

Die jeweilige Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Sie ist entweder senkrecht oder parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen.

Die Abweichung von dieser Regel (Orientierung an der hinteren Grundstücksgrenze) ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

6. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze zulässig.

7. Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Abgängige Bäume sind standortgerecht zu ersetzen.

Pro einzeltem Privatgrundstück ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

## 8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

8.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn dadurch die Nachbargrundstücke nicht gestört werden. Dies gilt insbesondere für die Kleintierhaltung.

8.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme auf dem gesamten Grundstück zugelassen werden.

## 9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Auf den privaten Grundstücken entlang des Hohrottweges wird zugunsten der Überlandwerke Achern ein Leitungsrecht für ein vorhandenes Elektrokabel eingetragen. Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten.

Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis zu 1 m Tiefe erforderlich.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

### 1. Dachform und Dachneigung

Nur **geneigte** Dachformen sind zulässig.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil eingetragen.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

### 2. Traufhöhe

Die Höhe von den jeweiligen Höhen der Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf nicht mehr als 5,00 m betragen.

### 3. Aufschüttung

Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Wohngebäudes auf das Niveau der festgelegten Straßenhöhe aufzuschütten sind.

Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl -Tiefbauabteilung- zu erfragen.

## III. Hinweise

Wird durch Gebäudeteile die Höhe von NN + 134,85 (Jahresmittel des Grundwasserstandes) unterschritten, sind sie wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art d. baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	SD Satteldach WD Walmdach PD Pultdach ZD Zeltdach

maximale Traufhöhe  
Dachneigung

## Zeichenerklärung

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

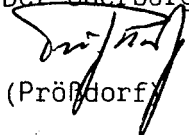
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschoße (§ 20 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO)
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Leitungsrecht
DN 30-45°	Dachneigung
	Trafostation
	Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentlicher Stellplatz (Vorschlag)
	Fußgängerweg
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
	öffentliche Grünfläche
	Bäume (Vorschlag)
	Kinderspielplatz
	Hauptfirstrichtung
-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Vorschlag)

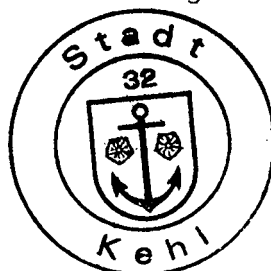


**Anzeige-Exemplar**

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 25.08.1993
Bürgerbeteiligung, Bürgerabend	am 11.11.1993
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 29.06.1994
Öffentlich ausgelegen	vom 05.10.1994 bis 07.11.1994
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 22.03.1995
Genehmigt, Mitteilung des Regierungspräsidiums	vom 10.01.1996
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	vom 31.01.1996

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister

  
(Pröbendorf)



Kehl, den 02.10.1994 E1/Sn  
Stadtplanungsabteilung

  
(Rauch)