



Bebauungsplan HÜHNERBÜND



Nutzungsschablonen

①	WA	I	②	WA	II
	0,3	0,5		0,4	0,8
	THmax 5,0m			THmax 7,5m	
	DN 35°-50°			DN 30°-40°	

TEXTFESTSETZUNGEN

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.
- Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO**
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Gebäudestellung und Hauptfährtrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 Die Hauptfährtrichtung kann wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße angeordnet werden. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten, können in einer abweichenden Stellung 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 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 (7,5 m) ein Baum gepflanzt wird.
 Maximal darf 1/2 der Grundstücksbreite in diesem Bereich befestigt werden. Wird der einzelne Stellplatz direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren, so dürfen für dessen Befestigung nur folgende Materialien verwendet werden (wahlweise): Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken (Oberfläche bekiest), Schotterresen.
 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 Einfriedigung in der Höhe von 1,70 m über Straße eingefasst werden. Die Einfriedigung ist blickundurchlässig mit geeigneten Rankpflanzen einzuzüchten.
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB**

5.1 Pflanzgebiete:
 Für die Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gilt:
 Zur Einbindung der Neubauten in die freie Landschaft und zur Ortsrandeingrünung sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Es sind ausschließlich nur die Arten zu verwenden, die in der Pflanzliste (siehe 5.1.1) aufgeführt sind.

Folgende Mindestqualitätsstufen sind gefordert:
 Sträucher (2 mal verpflanzt, aus weitem Stand, Höhe 60 - 100 cm)
 Bäume (Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm)
 Die Pflanzstreifen sollen als freiwachsende Hecke ausgebildet werden. Durch einen dichten Pflanzenbestand soll einerseits ein effektiver Sichtschutz, andererseits ein Lebensraum mit hoher Artenvielfalt und ökologischer Qualität geschaffen werden. Die Pflanzung hat über 3 oder mehrere Reihen zu erfolgen. Bäume und Großsträucher sind mittig anzuordnen. An den Rändern sind niedrige Sträucher in Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen. Der Abstand der Bäume soll zwischen 10 und 20 m liegen. Die Großsträucher sind mindestens 2 x 2 m auseinander zu pflanzen.
 Die Sträucher einer Art sind jeweils in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren über mindestens 2 Reihen aufzupflanzen.
 Im Bereich der Hochstämme sollten Schling- und Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) angesiedelt werden.

5.1.1 Pflanzenliste

Bäume (Höhe über 20 m)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
(Höhe bis 20 m)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Sträucher Großsträucher (Höhe bis 10 m)	Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
niedrige Sträucher (bis 5 m)	Berberis (<i>Berberis vulgaris</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

- Hochstämmige **Obstbäume** (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen) z.B.
 Apfelsorten: Bittenfelder Sämling, Bretbacher, Jakob Fischer
 Birnensorten: Grüne Jagdbirne, Badische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbnöstler
 Kirschensorten: Dollenseppler, Schwarzer Schüttler, Offenburger Schüttler, Südkirsche, Sauerkirsche
 Weitere Obstsorten: Haferpflaume, Hauszetschge, Mirabelle, Quitte
 Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
 Spurling (*Sorbus domestica*)
 Efeu (*Hedera helix*)
 Efeu (*Hedera helix*)
 Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
 Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 - Die Anzahl und Lage der Baumstandorte innerhalb der Mischfläche werden unter Berücksichtigung der Erschließungsbelange festgelegt.
- #### 6. Anschlussbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Im Bereich der 2-geschossigen Bebauung wurde ein Anschlussverbot festgesetzt, um eine städtebaulich geordnete Parkierung zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

- Dachform**
 Nur geneigte Dachform zulässig.
 Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen ist ausnahmsweise Flachdach zulässig.
- Traufhöhe** (siehe Planeinschrieb)
 Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.
- Leitungen**
 Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.
 Freileitungen sind unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Neben den Katasteraussagen 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 Geschossflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
 - △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - 30° - 50° Dachneigung
 - 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 (Mischfläche) 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
 - zu erhaltende Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 - PFLANZSTREIFEN Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 - △ Trafostation nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 13.06.1990
 Bürgerbeteiligung, Bürgerabend am 16.04.1991
 Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 03.07.1991
 Öffentlich ausgelegen vom 26.08.1991 bis 27.09.1991
 Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 27.11.1991
 Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums vom 25.05.1992
 In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung vom 30.05.1992

Für die Stadt Kehl
 Der Oberbürgermeister

 (Pröbldorf)

 Kehl

Kehl, den 13.11.1991 BK/HU
 Stadtplanungsabteilung

 (Rauch)