

# Bebauungsplan SANDACKER



WA I  
0,3 0,5  
DN 35°-45°  
THmax 5,0m

WA II  
0,4 0,8  
DN 35°-45°  
THmax 7,5m

M. 1:1000

## TEXTFESTSETZUNGEN

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

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. mit 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 Gebietes 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**  
Gemäß Eintragung in Nutzungsschablone.
- Bauweise nach § 22 BauNVO**  
Gemäß Eintragung in Nutzungsschablone.
- Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Gebäudestellung und Hauptfistrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Die Hauptfistrichtung der Gebäude ist 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 zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und Carports zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zugelassen werden, wenn nach jeweils zwei Stellplätzen ein Baum gepflanzt wird. Maximal darf 1/2 der Grundstücksbreite in diesem Bereich befestigt werden.
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB**
  - Pflanzgebote:**  
Für die Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gilt: Zur Einbindung der Neubauten in die freie Landschaft und zur Ortsrandeingerührung 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 7.1.1) 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 im 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.

#### 7.1.1 Pflanzenliste

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

Hochstämmige **Obstbäume** (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen) z.B.

- |              |  |
|--------------|--|
| Apfelsorten  | Bittenfelder Sämling<br>Bretacher<br>Jakob Fischer                           |
| Birnensorten | Grüne Jagdbirne<br>Bedische Weinbirne<br>Schweizer Wasserbirne<br>Gelbmätler |

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| Kirschensorten               | Dollenseppler<br>Schwarzer Schüttler<br>Offenburger Schüttler<br>Süßkirsche<br>Sauerkirsche   |
| Weitere Obstsorten           | Hefepflaume<br>Hauszweitsche<br>Mirabelle<br>Quitte<br>Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )<br>Eßkastanie ( <i>Castanea sativa</i> )<br>Sperling ( <i>Sorbus domestica</i> ) |
| Bodendecker                  | Efeu ( <i>Hedera helix</i> )  |
| Kletter- und Schlingpflanzen | Wald-Geißblatt ( <i>Lonicera periclymenum</i> )<br>Waldrebe ( <i>Clematis vitalba</i> )   |

- Erhalt von Bäumen und Strüchern 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.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

- Dachform und Dachneigung**  
Nur geneigte Dachformen zulässig.  
Dachneigung gemäß Eintragung in Nutzungsschablone.  
Für untergeordnete und verbindende Bauteile, sowie für Garagen ist ausnahmsweise ein Flachdach zulässig.
- Traufhöhe**  
Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.  
Max. Höhe entsprechend Eintragung in Nutzungsschablone.
- 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 Bauflucht des Wohngebäudes auf das Niveau der festgelegten Straßenhöhe aufzuschütten sind. Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl - Tiefbauabteilung - zu erfragen.

### ZEICHENERKLÄRUNG

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen

- |            |   |
|------------|---|
| WA         | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  |
| GRZ 0,3    | Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO  |
| GFZ 0,5    | Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO  |
|            | nur Einzelhäuser zulässig   |
| I          | Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO   |
| DN 35°-45° | Dachneigung   |
| TH max.    | maximale Traufhöhe  |
|            | Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO  |
|            | Verkehrsfläche (Mischfläche) nach § 9 (1) Nr. 11 (BauGB)  |
|            | Mischfläche für Fahrrad- und Fußverkehr nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB   |
|            | Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB                                    |
|            | Fläche für das Anpflanzen von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB   |
|            | zu erhaltende Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 b 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 Geltungsbereiches nach § 9 (7) BauGB  |
|            | Trafestation nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB  |

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat am 13.06.1990  
 Bürgerbeteiligung, Bürgerabend am 25.03.1991  
 Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat am 03.07.1991  
 Öffentlich ausgelegen vom 26.08.1991 bis 27.09.1991  
 Satzungsbeschuß 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



Kehl, den 04.11.1991 Bk/Schn  
Stadtplanungsabteilung