



①

WA	I
0,3	0,5
	THmax 5,0m
DN 35°-50°	

②

WA	II
0,4	0,8
	THmax 7,5m
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

1. 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 nichtstörende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen sind unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Außenmaß kann zugelassen werden.

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

Die Hauptfirstrichtung kann wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße angeordnet werden. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten, können in einer abweichenden Stellung zum Hauptgebäude angeordnet werden.

4. 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 Verkehrsstraße angefahren, so dürfen für dessen Befestigung nur folgende Materialien verwendet werden (wahlweise): Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken (Oberfläche bekiest), Schotterrasen.

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 einzugrünen.

5. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

5.1 Pflanzgebote:

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 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 Pflanzenliste) 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 Brettacher Jakob Fischer
Birnsorten	Grüne Jagdbirne Badische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler
Kirschensorten	Dollenseppler Schwarzer Schüttler Offenburger Schüttler Süßkirsche Sauerkirsche
Weitere Obstsorten	Haferpflaume Hauszwetschge Mirabelle Quitte Walnuß (<i>Juglans regia</i>) EBkastanie (<i>Castanea sativa</i>) Sperling (<i>Sorbus domestica</i>)
Bodendecker	Efeu (<i>Hedera helix</i>)
Kletter- und Schlingpflanzen	Efeu (<i>Hedera helix</i>) Wald-Geißblatt (<i>Lonicera periclymenum</i>) Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)

5.2 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.

5.3 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

1. Dachform

Nur geneigte Dachform zulässig.
Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen ist ausnahmsweise Flachdach zulässig.

2. Traufhöhe (siehe Planeinschrieb)


Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

3. 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
Ⓘ	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
△ E	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
	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

Kehl, den 13.11.1991 BK/HU
Stadtplanungsabteilung

gez.
(Pröbldorf)

Rauch
(Rauch)