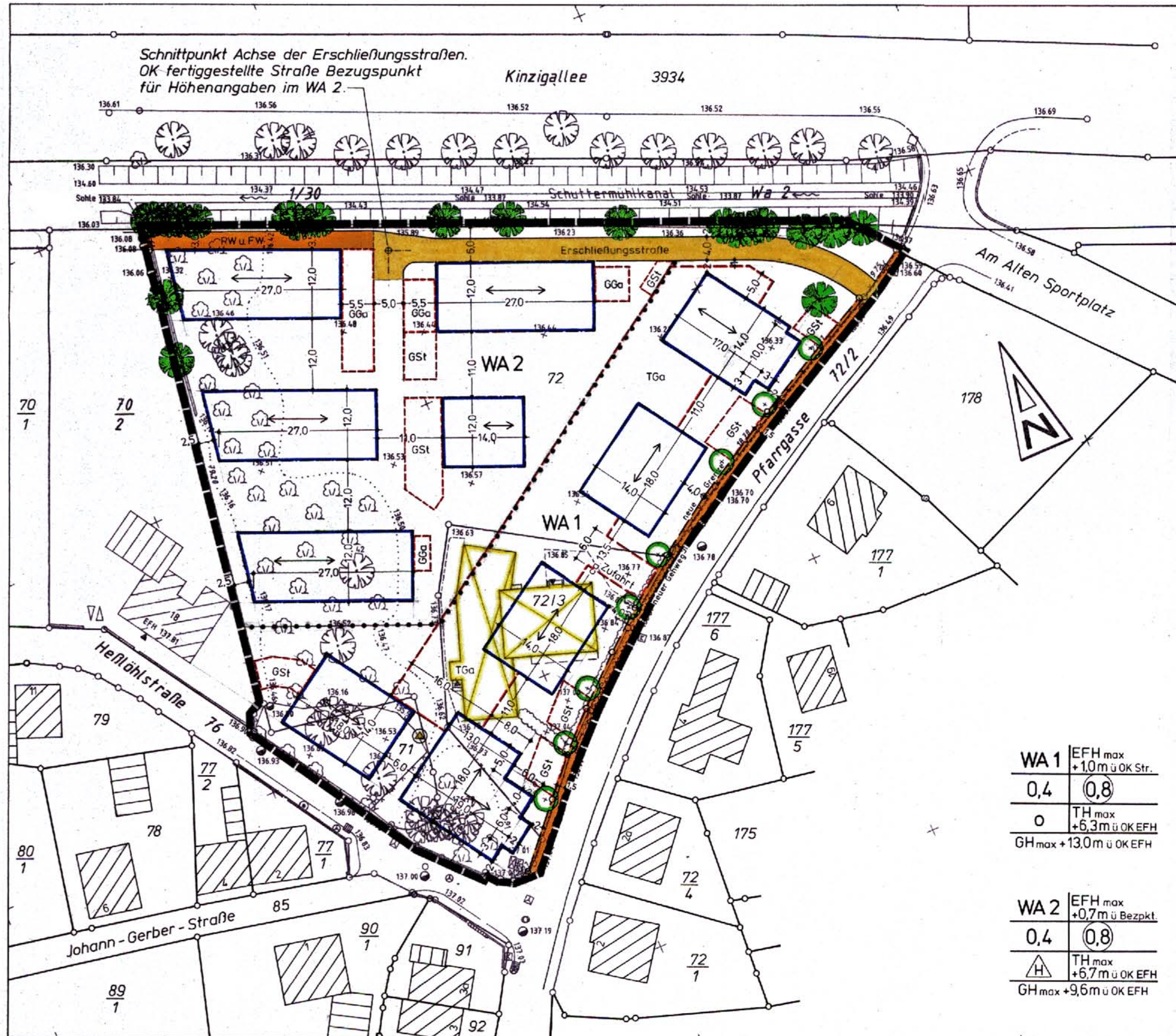


# Bebauungsplan PFARRGASSE

## 2. Änderung

M. 1:500



WA 1	EFH max +1,0m ü OK Str.
0,4	0,8
o	TH max +6,3m ü OK EFH
	GH max +13,0m ü OK EFH
WA 2	EFH max +0,7m ü Bezpkt
0,4	0,8
H	TH max +6,7m ü OK EFH
	GH max +9,6m ü OK EFH

### Bebauungsplan "Pfarrgasse" 2. Änderung - in Kehl

#### Textfestsetzungen

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

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Zulässig sind: - Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

Folgende Ausnahmen sind allgemein zulässig: - Anlagen für Verwaltungen

WA 2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Zulässig sind: - Wohngebäude

Folgende Ausnahmen sind allgemein zulässig: - Anlagen für Verwaltungen

##### 2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

0,4 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO  
0,8 Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO  
o offene Bauweise nach § 22 BauNVO  
H offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig nach § 22 BauNVO

##### 3. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

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

##### 4. Gebäudestellung und Hauptfirsrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptfirsrichtung entsprechend Planeinschrieb.

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

Stellplätze u. Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

##### 6. Höhenlage der Gebäude, Grundwasserschutz

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter 134,25 m ü NN liegen (mittlerer Grundwasserstand).

Grundwasserstände Zeitraum 1970 - 1990  
Mittlerer Grundwasserstand 134,25 m ü NN  
Maximaler " 135,50 m ü NN (über vorh. Gelände)

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

##### 7. Flächen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

##### 7.1. Pflanzgebote

7.1.1 Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen Bäume zu pflanzen und zu pflegen. Außerdem muß je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist. Als Mindestqualität ist gefordert: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm. Zur Auswahl empfohlene Baumarten:  
Hochstämmige Baumarten 1. Ordnung  
Ahorn (in Arten und Sorten)  
Eschen  
Linden  
Eichen  
Kastanien  
Wildobst und Obsthochstämme  
Die Liste der Baumarten unterliegt keiner Einschränkung. Ausnahme: Koniferen (Nadelgehölze) dürfen nicht verwendet werden.

##### 7.1.2 Fassadenbegrünung

Durchgehende Garagenwände ohne Fenster-, bzw. Türöffnungen müssen eine Wandbegrünung erhalten (Pflanzgebot). Wahlweise kann eine selbsthaftende Wandbegrünung (z.B. Efeu, Wilder Wein mit Haftscheiben) oder ein Schlinger mit Hilfe eines Spaliers zur Anwendung kommen (z.B. Kletterrosen, Weidreben etc.).  
Kletter-, und Schlingpflanzen (Auswahl):  
Hopfen  
Weidreben  
Efeu  
Weinreben, Wilder Wein  
Geißblatt  
Knöterich  
Kletterhortensie  
Kletterrosen etc...  
Auch hier werden keine Einschränkungen gemacht. Die Pflanzenauswahl bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen.

##### 7.1.3 Flachdächer - Dachbegrünung

Zugelassene Flachdachgaragen müssen mit einer Dachbegrünung versehen werden (Pflanzgebot). Als ausreichende Dachbegrünung wird ein Trockenrasenaufbau mit einer mind. 8 cm starken Substratschicht angesehen.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

##### 1. Dachform u. Dachneigung

Nur geneigte Dachformen zulässig.  
Dachneigung gemäß Planeinschrieb.  
Für untergeordnete u. verbindende Bauteile sowie für Garagen u. Carports ist ausnahmsweise Flachdach zulässig.

##### 2. Trauf-, Erdgeschossfußboden- u. Gebäudehöhe

WA 1 Erdgeschoß Rohfußboden: maximal + 1,00 m gemessen von Oberkante Straßenmitte  
Traufhöhe: maximal + 6,30 m gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut  
Maximale Gebäudehöhe gemessen von Oberkante Rohfußboden + 13,0 m.

WA 2 Erdgeschoß Rohfußboden: maximal + 0,70 m gemessen von Bezugspunkt (sh. Planeinschrieb).  
Traufhöhe: maximal + 6,70 m gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.  
Maximale Gebäudehöhe gemessen von Oberkante Rohfußboden + 9,60 m.

##### 3. Antennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern die Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht.

##### 4. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie u. Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen, Freileitungen sind unzulässig.

#### Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
EFH max	Erdgeschoßfußbodenhöhe maximal über Oberkante Straßenmitte/Bezugspunkt
TH max	Traufhöhe maximal über Oberkante Erdgeschoßfußboden
GH max	Gebäudehöhe maximal über Oberkante Erdgeschoßfußboden
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
H	offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
[Gelb]	öffentliche Verkehrsfläche, Erschließungsstraße
[Orange]	öffentliche Verkehrsfläche, Rad- und Fußweg
[Rot]	öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg
[GGa]	Flächen für Gemeinschaftsgaragen
[GSa]	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
[TGA]	Flächen für Tiefgarage mit Zufahrt
[Gelb mit X]	abzubrechende Gebäude
[Grün]	zu erhaltende Bäume
[Dotted]	neue Grenze
[Blue]	Baugrenze
[Dashed]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Grün mit Kreis]	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen
[Pfeil]	Hauptfirsrichtung
[Dreieck]	Trafostation
[Black]	Abgrenzung des Geltungsbereichs

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat am 08.04.1992  
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung vom 16.05.1994 bis 03.06.1994  
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat am 29.06.1994  
Öffentlich ausgelegen vom 18.07.1994 bis 19.08.1994  
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat am 07.12.1994  
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums vom 17.03.1995  
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung vom 30.03.1995

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister  
[Signature]



Kehl, den 09.06.1994 Rd/Bk  
Stadtplanungsabteilung  
[Signature]