### **Kehl - ZIEROLSHOFEN**

#### **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

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgem

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.

Badivo.

Ausnahmen sind unzulässig.

# 2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17, 19 und 20 BauNVO

Gemäß Eintragung in Nutzungsschablone.

## 3. Bauweise nach § 22 BauNVO

Gemäß Eintragung in Nutzungsschablone.

# 4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

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

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

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen. Untergeordnete Gebäudeteile können rechtwinklig zum Hauptgebäude angeordnet werden.

### 6. 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.

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

### 7 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 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, Stammunfang 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.

### 7.1.1 Pflanzenliste

**Bäume** Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

(Höhe über 20 m) Buche (Fagus sylvatica)

Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

(Höhe bis 20 m) Feldahorn (Acer campestre)

Spitzahorn (Acer platanoides) Vogelkirsche (Prunus avium)

**Sträucher** Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Großsträucher Hasel (Corylus avellana)

(Höhe bis 10 m) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Traubenkirsche (Prunus padus)

Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

niedrige Sträucher Berberis (Berberis vulgaris)

(bis 5 m) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Hundsrose (Rosa canina) Kornelkirsche (Cornus mas) Liguster (Ligustrum vulgare)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Purpurweide (Salix purpurea)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Schlehe (Prunus spinosa) Weinrose (Rosa rubiginosa)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

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

Apfelsorten Bittenfelder Sämling

Brettacher Jakob Fischer

Birnensorten Grüne Jagdbirne

Badische Weinbirne Schweizer Wasserbirne

Gelbmöstler

Kirschensorten

Dollenseppler

Schwarzer Schüttler Offenburger Schüttler

Süßkirsche Sauerkirsche

Weitere Obstsorten Haferpflaume

Hauszwetschge Mirabelle Quitte

Walnuß (Juglans regia)

Eßkastanie (Castanea sativa) Sperling (Sorbus domestica)

Bodendecker

Efeu (Hedera helix)

Kletter- und

Efeu (Hedera helix)

Schlingpflanzen

Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)

Waldrebe (Clematis vitalba)

- 7.2 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.
- 7.3 Die Anzahl und Lage der Baumstandorte innerhalb der Mischfläche werden unter Berücksichtigung der Erschließungsbelange festgelegt.

# II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

# 1. 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.

### 2. Traufhöhe

Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

Max. Höhe entsprechend Eintragung in Nutzungsschablone.

# 3. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

# III.Hinweis

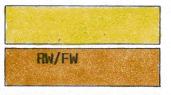
Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Wohngebäudes auf das Niveau der festgelegten Straßenhöhe aufzuschütten sind. Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl -Tiefbauabteilung- zu erfragen.

# 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 Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. GFZ 0,5 § 20 BauNVO (E) nur Einzelhäuser zulässig I Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO DN 35°-45° Dachneigung TH max. maximale Traufhöhe Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche (Mischfläche) nach § 9 (1) Nr. 11 (BauGB)
Mischfläche für Fahrrad- und Fußverkehr nach



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach  $\S$  9 (1) Nr. 25a BauGB



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen nach  $\S$  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



Trafostation nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am 13.06.1990
Bürgerbeteiligung, Bürgerabend am 25.03.1991
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

Prößdorf)



Kehl, den 04.11.1991 Bk/Schn Stadtplanungsabteilung

(Rauch)