

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach Par.9 BauGB i.V.m. den Vorschr. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach Par.4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach Par.4 Abs.2 Nr.1 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nach Par.4 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Ausnahmen sind unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche nach Par.23 BauNVO

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

3. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung Nach Par.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 Par.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 die Hälfte 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).

5. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach Par.9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB

5.1 Pflanzgebote

Für die Pflanzstreifen gemäß Par.9 Abs.1 Nr.25a 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 (sh. 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 - 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 anzupflanzen.

Im Bereich der Hochstämme sollten Schling- und Kletterpflanzen (sh. Pflanzliste) angesiedelt werden.

Pflanzenliste

Bäume

(Höhe über 20 m)	(Höhe bis 20 m)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	

Sträucher

Großsträucher (bis 10 m)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

niedrige Sträucher (bis 5 m)
Berberis (*Berberis vulgaris*)
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)

Apfelsorten

z.B.- Bittenfelder Sämling
- Brettacher
- Jakob Fischer

Birnensorten

z.B.- Grüne Jagdbirne
- Badische Weinbirne
- Schweizer Wasserbirne
- Gelbmöstler

Kirschensorten

z.B.- Dollenseppler
- Schwarzer Schüttler
- Offenburger Schüttler
- Süßkirsche
- Sauerkirsche

- Eßkastanie (*Castanea sativa*)

Weitere Obstsorten

z.B.- Haferpflaume
- Hauszwetschge
- Mirabelle
- Quitte

- Walnuß (*Juglans regia*)
- Sperling (*Sorbus domestica*)

Kletter- und Schlingpflanzen

Efeu (*Hedera helix*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Bodendecker

Efeu (*Hedera helix*)

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Par.73 LBO

1. Dachform

Nur geneigte Dachformen zulässig.

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

2. Traufhöhe (siehe Planeinschrieb)

Die Traufhöhe wird gemessen von der OK Straßenmitte der Erschließungsstraße mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Leitungen

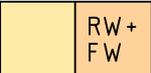
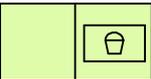
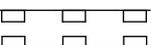
Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen.
Freileitungen sind unzulässig.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 09.05.1990
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 29.06.1990
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 19.02.1992
Öffentlich ausgelegen	vom 09.03.1992 bis 10.04.1992
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 20.05.1992
Genehmigt (1.Abschnitt) durch das Regierungspräsidium	am 20.01.1994
In Kraft getreten (1.Abschnitt) durch Bekanntmachung	am 29.01.1994
Angezeigt (2.Abschnitt) durch das Regierungspräsidium	am 15.10.1996
In Kraft getreten (2.Abschnitt) durch Bekanntmachung	am 29.10.1996

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister
gez. (Prößdorf)

Kehl, den 06.03.1992 Rd/Sn/Sp/Bk
Stadtplanungsabteilung
gez. (Rauch)

Kehl - AUENHEIM, Bebauungsplan HUNGERFELD II
Zeichnerische Festsetzungen
Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet nach Par.4 BauNVO
I II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach Par.20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend nach Par.20 BauNVO
0,3 0,4	Grundflächenzahl nach Par.17 i.V.m. Par.19 BauNVO
0,5 0,8	Geschoßflächenzahl nach Par.17 i.V.m. Par.20 BauNVO
  	offene Bauweise nur Einzel- bzw. Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig
DN	Dachneigung
TH max	Traufhöhe nach Par.73 LBO
	Öffentliche Verkehrsfläche nach Par.9 (1) Nr.11 BauGB: Straße / Rad- u. Fußweg
	Öffentliche Grünfläche nach Par.9 (1) Nr.15 BauGB: Grünfläche / Kinderspielplatz
	Private Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach Par.9 (1) Nr. 25a BauGB, Pflanzstreifen
	Fläche für Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und -garagen
	alte Erdölpipeline, nachrichtlich nicht mehr in Funktion
	Zu pflanzende Bäume, Standort nicht bindend nach Par.9 (1) Nr.25a BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität, Trafostation
	Baugrenze nach Par.23 (3) BauNVO
	Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen
	Grenze des Geltungsbereichs zwischen Abschnitt 1 und 2
	Grenze des Gesamtgeltungsbereichs
	Fahrrecht für angrenzende landwirtschaftliche Flächen
	Firstrichtung

TEXTFESTSETZUNGEN

zur Änderung des Bebauungsplans HUNGERFELD II, Abschnitt 1, in Kehl - Auenheim

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

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen sind unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

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

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

Die Firstrichtung ist parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen.

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. Im Bereich der Stellplätze, Zufahrten, Wege und dergleichen sind sämtliche Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Platten, Rasengittersteinen o.ä. herzustellen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Änderungsgebiet ist durch Planeinschrieb ein Überfahrtsrecht zugunsten der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Anwohner und Nutzer festgesetzt.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Im zeichnerischen Teil sind Baumpflanzungen festgesetzt. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbäume zulässig.

6.2 An den hinteren Garagenfronten sind pro Garage mind. 2 Kletterpflanzen anzupflanzen.

6.3 Der im Süden festgesetzte Pflanzstreifen ist mit heimischen Gehölzen anzulegen. In diesem Pflanzstreifen ist pro Grundstück ein max. 0,8 m breiter Zugang zum Mistweg zulässig.

6.4 Der private Grünstreifen ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Pultdach sowie versetztes Pultdach mit einer Dachneigung (DN) von 16,5°. Garagen sind mit Flachdach zulässig.

2. Traufhöhe

Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen von OK Straßenmitte) beträgt (TH max.) 10,0 m.

3. Einfriedungen

Vorgärten dürfen keine Einfriedungen erhalten. Im hinteren Grundstücksbereich sind max. 1,5 m hohe Einfriedungen als Maschendrahtzäune zulässig.

Sichtschutzanlagen sind als geschlossene, blickundurchlässige Konstruktion bis max. 2,0 m einheitlich auszuführen.

III. Hinweise

Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchst bekannten Grundwasserständen liegt.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Denkmalschutz

Archäologische Funde wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein, so ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz), Offenburg, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 12.07.2000
Beteiligung der betroffenen Bürger mit Schreiben	vom 17. u. 18.07.2000
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 20.09.2000
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 27.09.2000

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry)

Ausgefertigt am 22.09.2000