

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 Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung 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 auftriebssicher 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 m² 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 Pflanzen:

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, Waldreben etc.).

Kletter-, und Schlingpflanzen (Auswahl):

Hopfen
Waldreben
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.

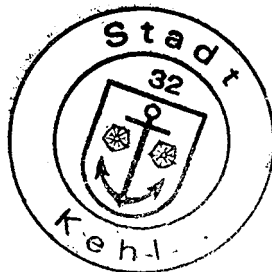
4. Leitungen

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

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat		am 08.04.1992
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung	vom 16.05.1994 bis	03.06.1994
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat		am 29.06.1994
Öffentlich ausgelegt	vom 18.07.1994 bis	19.08.1994
Satzungsbeschluß 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

Pröddorf
 (Pröddorf)



Kehl, den 09.06.1994 Rd/Bk
 Stadtplanungsabteilung

Rauch
 (Rauch)

WA 1	EFH _{max} +1,0m ü OK Str.
0,4	0,8
0	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
	TH _{max} +6,7m ü OK EFH
GH _{max} +9,6m ü OK EFH	

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
	offene Bauweise , nur Hausgruppen zulässig
	öffentliche Verkehrsfläche, Erschließungsstraße
	öffentliche Verkehrsfläche, Rad- und Fußweg
	öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg
	Flächen für Gemeinschaftsgaragen
	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
	Flächen für Tiefgarage mit Zufahrt
	abzubrechende Gebäude
	zu erhaltende Bäume
	neue Grenze
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen
	Hauptfirstrichtung
	Trafostation
	Abgrenzung des Geltungsbereichs