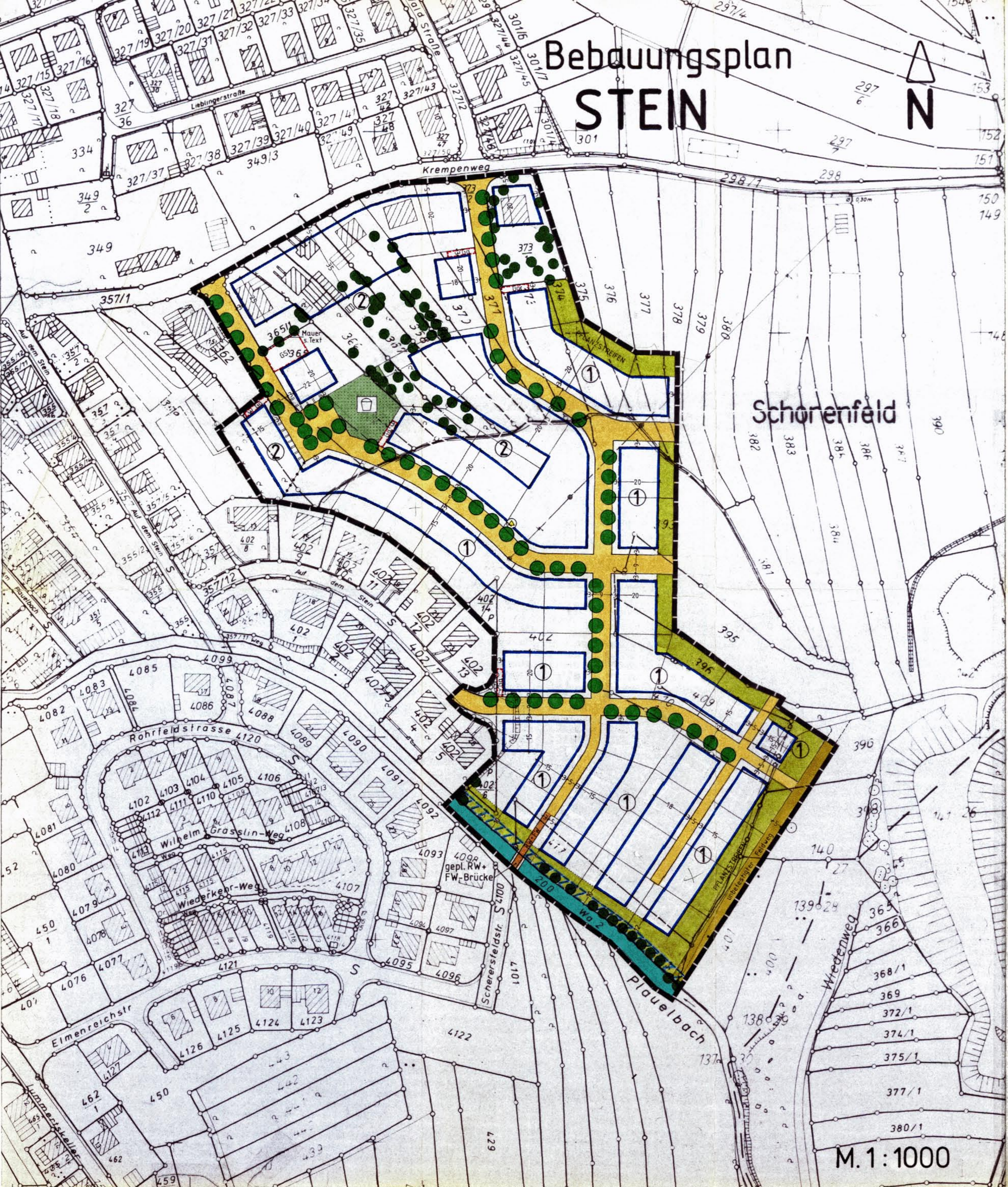


# Bebauungsplan STEIN



Schorenfeld

M. 1 : 1000

NUTZUNGS-  
SCHABLONEN

①	WA	I	②	WA	II
	0,3	0,5		0,4	0,8
E		TH max +5,0m	maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig nach §9(1), 6 BauGB		TH max 7,5m
DN		35°-50°	2 WE		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**

- 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 nicht-störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
Ausnahmen sind unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.  
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 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.
- 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 vordere 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 bekies), Schotterterrassen.  
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 Mauer in der Höhe von 1,70 m über umgebendes Gelände eingefasst werden. Die Mauer ist mit geeigneten Rankpflanzen einzuzüchten.
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB**
  - Pflanzgebiete:**  
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 einseitige 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.  
Entlang des Plauelbachs sind die mit (\*) gekennzeichneten Arten zu verwenden, wobei im Mittelwasserbereich (Böschungshang) zur Ufersicherung Erlen und Weidengehübe zu pflanzen sind.  
Im Stammbereich der Bäume sollten Schling- und Kletterpflanzen (siehe Pflanzenliste) angesiedelt werden.

**5.1.1 Pflanzenliste**

<b>Bäume</b> (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> )
<b>Sträucher</b> 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)	Barberis ( <i>Barberis vulgaris</i> ) Gewöhnlicher Schneeball* ( <i>Viburnum opulus</i> ) Hundrose ( <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> )

Weitere Baum- und Sträucherarten zur Gewässerbepflanzung im Mittelwasserbereich

<b>Bäume</b>	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> ) Bruchweide ( <i>Salix fragilis</i> ) Silberweide ( <i>Salix alba</i> )
<b>Sträucher</b>	Mandelweide ( <i>Salix triandra</i> ) Korbweide ( <i>Salix viminalis</i> ) Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> ) Salweide ( <i>Salix caprea</i> )

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

Apfelsorten	Bittenfelder Gömling Brettacher Jakob Fischer
Birnenorten	Grüne Jagdbirne Badische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler
Kirschenorten	Dollenseppeler Schwarzer Schüttler Offenburger Schüttler Süßkirsche Sauerkirsche
Weitere Obstsorten	Haferpflaume Hauszwetschge Mirabelle Quitte Walnuß ( <i>Juglans regia</i> ) Ekastanie ( <i>Castanea sativa</i> ) Sperling ( <i>Sorbus domestica</i> )

- Bodendecker**  
Efeu\* (*Hedera helix*)
- Kletter- und Schlingpflanzen**  
Efeu\* (*Hedera helix*)  
Wald-Geißblatt\* (*Lonicera periclymenum*)  
Waldrebe\* (*Clematis vitalba*)
- \* Baum- Strauch und Pflanzenarten im Bereich von Bächen und Gräben
- 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.
  - Die Anzahl und Lage der Baumstandorte innerhalb der Mischfläche werden unter Berücksichtigung der Erschließungsbelange festgelegt.

**II. Baurechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO**

- Dachform**  
Nur geneigte Dachform zulässig.  
Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen ist ausnahmsweise Flachdach zulässig.
- Traufhöhe** (siehe Planeinschrieb)  
Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.
- 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
II	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
o	offene Bauweise
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
DN 30° - 50°	Dachneigung
TH max. 7,5 m	Traufhöhe nach § 73 LBO
—	Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
⊠	Fläche für Stellplätze und Garagen nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
⊠	Fläche für gemeinsame Stellplätze und Garagen
⊠	Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Mischfläche)
⊠	Mischfläche für den Fahrrad- u. Fußverkehr 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 nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
■	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
■	Spielplätze nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB
⚡	Fläche für die Wasserwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB
⚡	Trafostation nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat am 13.01.1990  
 Bürgerbeteiligung, Bürgerabend am 06.07.1990  
 Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat am 03.07.1991  
 Öffentlich ausgelegt vom 26.08.1991 bis 27.09.1991  
 Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat am 27.11.1991  
 Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums vom 24.04.1992  
 In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung vom 30.05.1992

Für die Stadt Kehl  
 Der Oberbürgermeister  
 (Pfeiffer)

Kehl, den 12.11.1991 BK/HU  
 Stadtplanungsabteilung  
 Rauch  
 (Rauch)