

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 1 Allgemeines Wohngebiet nach Par. 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach Par. 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach Par. 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach Par. 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmen sind unzulässig.

WA 2 Allgemeines Wohngebiet nach Par. 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach Par. 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach Par. 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach Par. 17, 18 und 19 BauNVO

GRZ 0,3 und 0,4 (siehe Plan) Grundflächenzahl nach §17 Abs.1 i.V.m. §19 BauNVO
THmax +5,0m, +7,0m und +10,0m (siehe Plan) Traufhöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

FHmax +10,0m, +10,5m und +13,5m (siehe Plan) Firsthöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum First. Bei Eckgrundstücken kann die höher liegende Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück als Bezugspunkt angenommen werden.

3. Bauweise nach Par. 22 BauNVO

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

H offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach Par. 23 BauNVO

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

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Par. 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt (max 2WE).

6. Gebäudestellung nach Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Falls kein anderer Planeinschrieb, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude so zu wählen, daß eine Solarenergienutzung wirtschaftlich möglich ist. Es wird vorgeschlagen, die Hauptfirstrichtung in Ost-West, bzw. Nord-Ost/Süd-West - Richtung anzuordnen.

7. Stellplätze und Garagen nach Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Sofern kein Planeinschrieb, sind Stellplätze, Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und Carports zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden. Zur Befestigung der Stellplätze dürfen nur nachfolgende Materialien verwendet werden: Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekiest), Schotterrasen, sonstige wasserdurchlässige Belagsarten.

Maximal dürfen insgesamt 9,0m der Grundstücksbreite entlang der Verkehrsfläche als Zufahrts-, Zugangs- und Stellplatzfläche genutzt werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen von Pkt 8.

8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken gepflanzten Bäume sind zu erhalten. Die Einfahrts-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen sind so anzulegen, daß keine Beeinträchtigung der Bäume entsteht. Je Grundstück ist zusätzlich mindestens ein hochstämmiger Obstbaum neu zu pflanzen (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen).

Wandflächen von Garagen und Carports die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zu begrünen. 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.).

Die Dachflächen der ausnahmsweise zulässigen Flachdachgaragen sind zu begrünen.

9. Grundwasserschutz

Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem Baugebiet „Morgenäcker II“ im Bereich von 140,40m bis 140,90m ü.NN.

Die bekannten bisher maximal beobachteten Grundwasserstände liegen zwischen 141,70m und 142,00m ü.NN.

Die Unterkante Kellerfußboden soll nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

10. Regelung des Wasserabflusses, Regenwasserversickerung

Das auf dem Grundstück von überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst im Sinne des ATV-Arbeitsblattes A 138 in flächenhafter Form (Muldenversickerung über die 30 cm starke belebte Bodenschicht) zu versickern. Punktförmige Versickerungen (Sickerschächte) oder linienhafte Versickerungen (Rigolensystem) sind nicht zulässig. Im Regelfall sind 15 % der überdachten Grundstücksfläche als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 15 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß mind. 2,0 m betragen. Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen zur Grundstücksentwässerung darzustellen. Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Überlauf über Rückstauenebene an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Grundsätzlich ist der Überlauf der Versickerungsmulde an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Speicherung (Zisterne) und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig. Nähere Einzelheiten sind z.B. der Vorinformation des UVM Baden-Württemberg vom 16.01.96 Az.: 33-8951.13 „über die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu entnehmen, die auch bei den Stadtwerken Kehl und der Planungsabteilung der Stadt Kehl eingesehen werden können. Bei der Reihenhausbebauung ist eine Ausnahme von den Festsetzungen der Regenwasserversickerung zulässig.

II. Hinweis:

Gemäß Par. 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücksstraßenseite von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflicht des Hauptgebäudes auf das Niveau der festgelegten Straße aufzuschütten sind. Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl -Tiefbauabteilung- zu erfragen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Par. 74 LBO Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Wohngebäude:

- a) Einzelhäuser THmax +5,0m Dachneigung 30°-45°
- b) Einzelhäuser THmax +10,0m Dachneigung 25°-35°
- c) Reihenhäuser THmax +7,0m Dachneigung 15°-20°

Garagen und Carports:

Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig. Minstdachneigung 25°. Ausnahmsweise sind Flachdächer für die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig (sh. Pkt. I.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

2. Leitungen

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

3. Einfriedigungen

Geschlossene Einfriedigungen in Form von Mauern oder ähnlichem sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für die Einfriedigungen Sockelmauern von max. +0,10m über Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf max. 1,0m Höhe beschränkt. Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung.




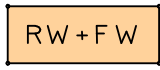


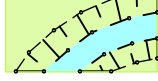

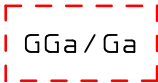




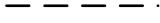



Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 11.12.1996
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 13.03.1997
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 19.11.1997
Öffentlich ausgelegen	vom 26.01.1998 bis 27.02.1998
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 08.04.1998
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	am 24.07.1998
In Kraft getreten durch Bekanntm. in der Kehler Zeitung	am 06.08.1998

Für die Stadt Kehl Kehl, im Nov. 1997 Rd/Bk
 Der Oberbürgermeister gez. (Prößdorf) Stadtplanungsabteilung gez. (Rauch)

Kehl - GOLDSCHUEUR, Bebauungsplan MORGENÄCKER II

Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
	Einzelhäuser zulässig
	Hausgruppen zulässig
GRZ	Grundflächenzahl
THmax	Traufhöhe maximal bez. auf OK Straßenmitte
FHmax	Firsthöhe maximal bez. auf OK Straßenmitte
DN	Dachneigung
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	öff. Verkehrsfläche, verkehrsberuhigte Straße
	öff. Verkehrsfläche, Rad- u. Fußweg
	öff. Verkehrsfläche, Parkplatz
	Fläche für Versorgungsträger, Trafostation
	öff. Grünfläche z.T. mit Graben
	Spielplatz
	Fläche für Gemeinschaftsgaragen/Garagen
	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume, genaue Lage siehe Straßenausbauplan
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	gepl. Grenze (nachrichtlich)
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
	Geltungsbereichsgrenze
	Firstrichtung