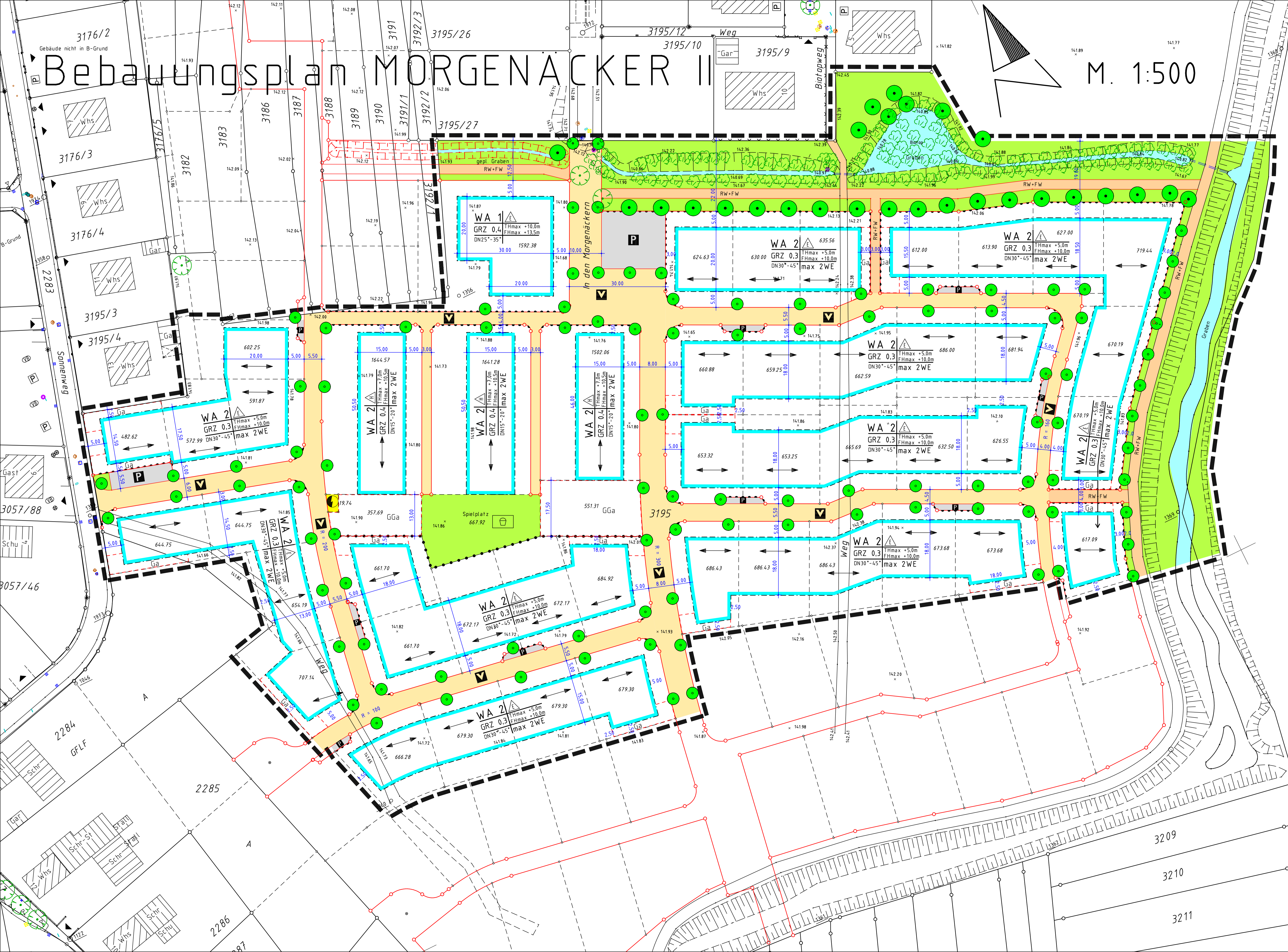


Bebauungsplan MORGENACKER II

M. 1:500



Zeichnerische Festsetzungen

- Neben den Katastrausgaben 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 2WE maximal 2 Wohneinheiten
 - off. Verkehrsfläche, verkehrsberuhigte Straße
 - off. Verkehrsfläche, Rad- u. Fußweg
 - off. Verkehrsfläche, Parkplatz
 - Fläche für Versorgungsträger, Trafostation
 - off. Grünfläche z.T. mit Graben
 - Spielfeld
 - 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
 - Gefungsbereichsgrenze
 - Firstrichtung

Bebauungsplan MORGENACKER II in Kehl-Goldscheuer

TEXTFESTSETZUNGEN

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

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach Par. 9 BauGB i.V.m. den Vorschriften des 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 Planeinschrieb)
 - Grundflächenzahl GRZ nach Par. 17 Abs. 1 i.V.m. Par. 19 BauNVO
 - THmax +5,0m, +7,0m und +10,0m (siehe Planeinschrieb)
 - 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 Planeinschrieb)
 - 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 anzunehmen.

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.
 Ausnahmeweise 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 Riefen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekieselt), Schotterrasen, sonstige wasserdurchlässige Belagsarten.
 Maximal dürfen insgesamt 9,0m der Grundstücksfläche 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 angepflanzten 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 selbststehende Wandbegrünung (z.B. wilder Wein mit Haftschrauben oder ein Schlinger mit Hilfe eines Spalters zur Anwendung kommen (z.B. Kletterrosen, Waldreben etc.).
 Die Dachflächen der ausnahmeweise zulässigen Flachdachgaragen sind zu begrünen.

9. Grundwasserschutz
 Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem Baugebiet "Morgenacker II" im Bereich von 140,40m bis 140,90m u.NN. Die bekanntesten bisher maximal beobachteten Grundwasserstände liegen zwischen 141,70m und 142,00m u.NN.
 Die Unterkante Kellerfußböden soll nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

10. Regelung des Wasserabflusses, Regenwasserversickerung
 Das auf dem Grundstück von überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst im Sinne des ATV-Arbeitsblätter 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 1% 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 Mulden sind in den Bauunterlagen zur Grundstückentwässerung darzustellen. Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Überlauf der Regenrückstaube an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Grundsätzlich ist der Überlauf der Versickerungsmulde an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Speicherung (Zisterne) und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzwecken auf dem Grundstück ist zulässig. Nähere Einzelheiten sind z.B. der Vorinformation des UVM Baden-Württemberg vom 16.01.96 Az.: 33-8951/3 "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 Reihenhausbauweise ist eine Ausnahme von den Festsetzungen der Regenwasserversickerung zulässig.

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

III. Ortliche Bauvorschriften
 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Par. 74 LBO

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.
 Mindestdachneigung 25°
 Ausnahmeweise sind Flachdächer für die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig (sh. Pkt. 18 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.

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat am 11.12.1996
 Bürgerbeitragsbeschuß durch Bürgerabend am 13.03.1997
 Auslegungbeschuß durch den Gemeinderat am 19.11.1997
 Öffentlich ausgelegten vom 26.01.1998 bis 27.02.1998
 Satzungsbeschuß 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
 Der Oberbürgermeister Ausgefertigt am 09.04.1998
 gez.
 (Präldorf)