

## TEXTFESTSETZUNGEN

### zum Bebauungsplan „Morgenäcker III“ in Kehl-Goldscheuer

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind :

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

Ausnahmen sind unzulässig.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17, 18 und 19 BauNVO**

GRZ 0,3 bzw. 0,4 (siehe Plan)

Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

TH max. 5,5 m und TH max. 7,5 m (siehe Plan)

Traufhöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

FH max. 10,0 m

Firsthöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum First.

Bei Eckgrundstücken kann die höherliegende Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück als Bezugspunkt angenommen werden.

##### **3. Bauweise nach § 22 BauNVO**

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

##### **4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 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 § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude (Ausnahme 3 Grundstücke) festgesetzt.

## **6. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind außerdem innerhalb der mit Ga/St gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und Carports zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- Zur Befestigung der Stellplätze dürfen nur Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken (Oberfläche bekiest), Schotterrasen sowie sonstige wasserdurchlässige Belegarten verwendet werden.
- Maximal dürfen insgesamt 9,0m der Grundstücksbreite entlang der Verkehrsfläche als Zufahrts-, Zugangs- und Stellplatzfläche genutzt werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen von Pkt. 7.

## **7. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Die in und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Bäume sind neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Standortbestimmung kann dabei von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen. Entlang des Rad- und Fußwegs sind die Bäume in regelmäßigen Abständen von 8 bis 15m anzupflanzen.

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.

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

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 (Kletterrosen, Waldreben etc.). Die Dachflächen der ausnahmsweise zulässigen Flachdachgaragen sind zu begrünen.

Die innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

## II. Hinweise

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

Um den ökologischen Belangen gerecht zu werden und eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung von solarer Energie zu ermöglichen, soll die Hauptfirstrichtung der Gebäude entsprechend gewählt werden. Vorgeschlagen wird eine west-östliche bzw. nordwest-südöstliche Ausrichtung.

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

Hochwassergefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB): Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem Baugebiet „Morgenäcker III“ im Bereich von 140,0 m bis 140,90 m über NN. Die bekannten bisher maximal beobachteten Grundwasserstände liegen zwischen 141,70 m und 142,00 m über NN.

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

## III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften

### 1. Dachform und Dachneigung (DN)

Wohngebäude:

- a) THmax 5,5 Dachneigung 30° - 45°
- b) THmax 7,5 Dachneigung 20° - 45°

Garagen und Carports

Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig. Minstdachneigung 25°. Ausnahmsweise sind Flachdächer für Gemeinschaftsgaragen (mind. 3 Garagen) zulässig. Diese Garagen sind zu begrünen (s. I Nr. 8).

### 2. Leitungen

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

### 3. Einfriedungen


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

Kehl - GOLDSCHUEUR

Bebauungsplan **MORGENÄCKER III**

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

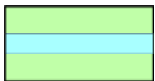
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3 0,4	Grundflächenzahl
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
TH max	maximale Traufhöhe
FH max	maximale Firsthöhe
DN	Dachneigung
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



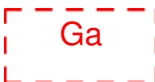
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



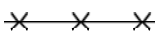
Öffentliche Grünfläche mit Graben



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Fläche für Nebenanlagen: Garagen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grundstücksgrenzen (nachrichtlich)



Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Zu erhaltende Bäume



Anzupflanzende Bäume

## Stadtteil Kehl - Goldscheuer

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "MORGENÄCKER III"

#### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	18.02.2010
Frühzeitige Beteiligung	01.07.2010
1. Offenlage	02.11.2010 - 03.12.2010
2. Offenlage	04.04.2011 - 19.04.2011
Satzungsbeschluss	18.05.2011
In Kraft getreten	27.05.2011

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtliche Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kehl übereinstimmen.

Kehl, 23.05.2011

gez.

i.V. Fritz Vogt  
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Kehl, 27.05.2011

Die Planunterlage nach dem Stand vom 09.05.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

#### Plandaten



**M. 1 : 500**

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 09.05.2011

Bearbeiter: Rd / Ka / Bk  
Projekt-Nr: Go-11  
Planformat: 900x550

Stadtverwaltung Kehl  
Stadtplanung  
Herderstraße 3, 77694 Kehl  
Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329  
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de