

## BEBAUUNGSPLAN "MORGENÄCKER" IN KEHL-GOLDSCHUEER

### Textfestsetzungen

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

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit 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 nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9(1) Nr. 5 BauGB

Ausnahmen sind unzulässig

##### **2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO  
**GFZ 0,8** Geschoßflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO  
entsprechend Planeinschrieb  
**o** Offene Bauweise nach § 22 BauNVO  
**II** Anzahl der Vollgeschosse zwingend nach § 20 BauNVO  
entsprechend Planeinschrieb

##### **3. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

##### **4. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Sofern kein anderer Planeinschrieb für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung besteht, sind die Gebäude wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen. Untergeordnete Gebäudeteile können rechtwinklig zum Hauptgebäude angeordnet werden.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze und Carports zugelassen werden:

- a) Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze, wenn jeweils nach 3 Stellplätzen ein Baum gepflanzt wird.
- b) Außerhalb der überbaubaren Fläche, wenn zwischen Carport bzw. Stellplatz und Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 2 m als Pflanzfläche verbleibt.

Maximal dürfen 50 % der Grundstücksbreite in diesem Bereich befestigt werden.

Wird der einzelne Stellplatz direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren, so dürfen für dessen Befestigung nur folgende Materialien verwendet werden.

Wahlweise: Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken (Oberfläche bekiest), Schotterrasen.

#### **6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Der Anteil der Nadelgehölze darf max. 1/3 betragen.

### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO**

#### **1. Dachform und Dachneigung**

Nur geneigte Dachformen zulässig.

Dachneigung 35° - 45 ° bei Wohnhäusern.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen ist Flachdach ausnahmsweise zulässig.

#### **2. Traufhöhe**

Traufhöhe gemessen von OK Straßenmitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut nach § 73 LBO.

max. 7,5 m

#### **3. Antennen**

Außenantennen sind unzulässig, sofern die Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht.

#### **4. Leitungen**

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

#### **Hinweis:**

Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Baufucht des Wohngebäudes auf das Niveau der festgelegten Straßenhöhe aufzuschütten sind. Die maximale sichtbare Sockelhöhe darf nicht mehr als 1,0 m betragen. Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl -Tiefbauabteilung- zu erfragen.

## Zeichenerklärung



Mischfläche für Fahrrad- und Fußwegverkehr nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO



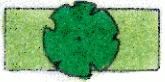
Gemeinbedarfsfläche



Spielflächenach § 9 (1) Nr 15 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 (7) BauGB



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Anzahl und endgültige Standorte werden mit Rücksicht auf die tatsächliche Grundstückerschließung festgelegt.



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Abschirmung.



Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB




öffentl. Stellplatz



Trafostation nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 28.03.1990
Bürgerbeteiligung	am 19.06.1990
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 07.11.1990
öffentlich ausgelegen	vom 20.11.1990 bis 21.12.1990
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 17.04.1991
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	vom 08.08.1991
in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	vom 28.08.1991

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister

  
(Pröbderf)



Kehl, den 08.10.1990 Sn/K1  
Stadtplanungsabteilung

  
(Rauch)