

Bebauungsplan „LUMMERSKELLER III“ in Kehl-Kork

Textfestsetzungen

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke n. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Ausnahmen sind nicht zulässig.

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Gebäudestellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im WA ist die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend dem Planeinschrieb anzuordnen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden n. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

7. Stellplätze, Carports und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtsseite geöffnet sind.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Befestigung der Zufahrten; Wege und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden. Im MI sind für jeweils 3 Stellplätze mind. ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen werden dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf jedem Grundstück ein Schmutzwasserrevisions-schacht vorzusehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf jedem Grundstück wahlweise:

- eine Zisterne herzustellen, deren Größe auf das Grundstück anzupassen ist, um den Bemessungsregen abfangen zu können. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass der flächenabhängige Drosselabfluss von $Q_{dr} = 15 \text{ l/s} \times \text{ha}$ einzustellen ist. Das Niederschlagswasser kann für die Gartenbewässerung verwendet werden.
- oder eine Versickerungsmulde zur Rückhaltung des Regenwassers herzustellen, deren Größe auf das Grundstück ($Q_{dr} = 15 \text{ l/s} \times \text{ha}$) anzupassen ist. Die Versickerfähigkeit des Untergrundes ist mit Nachweis zu belegen.

Die Zisterne bzw. der Überlauf der Versickerungsmulde ist mit einem verschließbaren Notüberlauf vorzusehen.

Die Grundstücke Flst.Nr. 148, 149/1 und 454 sind mit einem Überlauf an den Plauelbach herzurichten. Bei den Grundstücken Flst.Nr. 452 und 450/1 ist ein Anschluss an die Kanalisation zur Lummertskellerstraße vorzusehen.

9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu erhalten.

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO); zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind auf allen Grundstücken des allgemeinen Wohngebiets zum Zweck des Teilausgleichs von Eingriffen in den Naturhaushalt standortgerechte Laubbäume entsprechend folgender Vorgabe anzupflanzen. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

Grundstücke bis 400 m ² Fläche	1 kleinkroniger Laubbaum
Grundst. von 400 bis 700 m ² Fläche	1 mittelkroniger oder 2 kleinkronige Laubbäume
Grundstücke über 700 m ² Fläche	1 großkroniger oder 2 mittelkronige Laubbäume

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen werden dem Pflanzgebot nicht angerechnet.

Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein mit Haft-scheiben) oder mit Hilfe eines Spaliers zu beranken (z. B. Kletterrosen, Waldreben etc.).

Vorhandene Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

11. Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 2 BauGB

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschos-sen zu verzichten.

Nachrichtlich: Gleichzeitig werden in gesonderter Satzung festgesetzt:

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

1. Dachform und Dachneigung (DN)

Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bau-teile ist auch das Flachdach erlaubt. Die zulässige Dachneigung (DN) beträgt DN 15° bis 45°.

Garagen und Carports können auch mit Flachdach errichtet werden.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schad-stoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Lummerts Kellerstraße mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante des Firsts.

3. Leitungen

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

III. Hinweise

1. Grundwasserstände

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände vor:

- Mittlerer Grundwasserstand: 136,47 m ü.NN.
- Maximaler Grundwasserstand: 137,74 m ü.NN.
- Höchster historisch bekannter Grundwasserstand: 137,87 m ü. NN (1955)

2. Bauen im Grundwasser

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten be-kannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrecht-lichen Verfahrens erforderlich.

3. Bodenverunreinigungen

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

4. Historische Funde

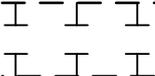
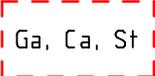
Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 18.02.2004
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 18.03.2004
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 12.05.2004
Öffentlich ausgelegt	vom 24.05.2004 bis 25.06.2004
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 14.07.2004
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 27.07.2004

Für die Stadt Kehl

Ausgefertigt am 03.08.2004

Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Kehl-KORK, Bebauungsplan LUMMERTSKELLER III	
Zeichnerische Festsetzungen	
WA , MI	Allgemeines Wohngebiet , Mischgebiet
o	offene Bauweise
GRZ	Grundflächenzahl
FH max	maximale Firsthöhe
DN	Dachneigung
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
	Öffentlicher Fußweg
	Private Grünfläche
	Gewässerschutzstreifen
	Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze
	Altlastenverdachtsfläche
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Geltungsbereichsgrenze
	Firstrichtung
D	Denkmalgeschütztes Gebäude

Bebauungsvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ersetzt.

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

I.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

I.1.1.1. Zulässig sind

1. Wohngebäude und
2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

I.1.1.2. Nicht zulässig sind

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe und
7. Tankstellen.

I.1.2 Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 6 BauNVO)

I.1.2.1. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m², davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe und
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bebauungsvorschriften

I.1.2.2 Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II),
2. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen und
5. Vergnügungsstätten der Kategorien A¹ und B² gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

Stadt Kehl,

Der Oberbürgermeister

¹ Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

² Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Bebauungsvorschriften

II Sortimentsliste der Stadt Kehl

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Büromaschinen (ohne Computer) • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-/ Heimtextilien, Stoffe • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitärwaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Erde/ Torf • Farben, Lacke • Fahrräder und Zubehör • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen und -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • motorisierte Fahrzeuge • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel • Zubehör für motorisierte Fahrzeuge aller Art
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel^A • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör 	

Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kehl, Dezember 2012

^A Ein Getränkemarkt ist an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinde) auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

Bebauungsvorschriften

III Hinweise

III.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche umfassen.

Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m² Verkaufsfläche ausmachen kann.

Als Randsortiment in diesem Sinn gelten die in der Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

Aufstellungsbeschluss	am 29.02.2012
Frühzeitige Beteiligung	vom 29.05.2012 bis 22.06.2012
Offenlage	vom 10.10.2014 bis 10.11.2014
Satzungsbeschluss	am 17.12.2014
In Kraft getreten	am 08.01.2015

Kehl, 07.01.2015

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano