

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI nach § 6 BauNVO

Auf den Flächen, für die in der zeichnerischen Darstellung MI festgesetzt ist, sind

Wohngebäude	§ 6 Abs. 2 Satz 1
Einzelhandelsbetriebe	§ 6 Abs. 2 Satz 3
und	
Sonstige Gewerbebetriebe	§ 6 Abs. 2 Satz 4

zulässig.
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind unzulässig.

1.2 WA nach § 4 BauNVO

Auf den Flächen, für die in der zeichnerischen Darstellung WA festgesetzt ist, sind

- Wohngebäude	§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
- nicht störende Handwerksbetriebe	§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	§ 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17 und 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Bei der Ermittlung der zulässigen GRZ können Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschöpft werden, insbesondere dann, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

3. Bauweise nach § 22 BauNVO

offene Bauweise gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen

4. Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzen festgelegt.

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

Die Hauptfirstrichtung in den mit den Nutzungsschablonen 2/3 und 4) bezeichneten Bereichen ist im zeichnerischen Teil festgelegt.
Die ist entweder senkrecht oder parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen.

Innerhalb des mit der Nutzungsschablone 1 bezeichneten Bereiches sind die Hauptfirstrichtungen parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße bzw. zur südlichen Grundstücksgrenze zu wählen.

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

Stellplätze und Garagen sind in den Bereichen der Nutzungsschablone 2/3 und 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, bzw. innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Die Flächen für Stellplätze im Bereich der Nutzungsschablone 2/3 und 4 sind als Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitter, wassergebundener Decke oder Schotterrasen auszuführen.

Zufahrten können auch gepflastert werden.

In dem Bereich der Nutzungsschablone 1 sind Stellplätze innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Bereiches zulässig.

7. Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Satz 6

In dem Bereich der Nutzungsschablone 3 sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im durch die Nutzungsschablone 1 definierten Bereich werden 2 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Auf der an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Fläche ist eine 2,00 m hohe hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Sie ist in Absprache mit der anliegenden Grundstückseigentümerin zu begrünen.

Auf der an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Fläche ist um die für die Anlieferung vorgesehenen Fläche herum eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand in hochabsorbierender Ausführung zu errichten.

Die Lärmschutzwand ist in Absprache mit den anliegenden Grundstückseigentümern zu begrünen.

9. Bindungen für die Bepflanzung nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf der Fläche mit der Nutzungsschablone 1 wird aus Gründen des Sichtschutzes ein 3 m bzw. 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Nur einheimische Gehölze sind zulässig.

Zwischen dem Schulgelände und dem westlichen angrenzenden Bebauungsplanbereich wird auf dem Sicherungsstreifen für den Abwasserkanal ein 4 m breiter Pflanzstreifen festgelegt.

Hierzu sind Sträucher in Form einer freiwachsenden Hecke zu pflanzen. Nur einheimische Gehölze sind zulässig.

10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planeintrag werden mehrere Leitungsrechte zugunsten der Stadt Kehl für die Kanaltrassen gesichert (siehe zeichnerische Darstellung)

II. Hinweise

1. Wird durch Gebäudeteile die Höhe von 133,50 ü.NN (Jahresmittel des Grundwasserstandes) unterschritten, sind sie wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
2. 4 Wochen vor Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten ist das Archeologische Amt für Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, Freiburg, Tel. (0761) 205-2781 zu unterrichten.

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 25.08.1993
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung	am 16.01.1996
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 19.06.1996
Öffentlich ausgelegen	vom 08.07.1996 bis 09.08.1996
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 06.11.1996
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	vom 07.03.1997
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	vom 27.03.1997

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister



(Proßdorf)





Kehl, den 10.12.1996 E1/K1
Stadtplanungsabteilung


(Rauch)

	MI	O
①	GRZ 0,6	GFZ 0,4
	TH max.: 3,5 + OK SM	geneigte Dächer maximale Neigung 25°







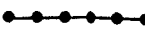
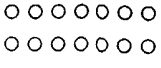


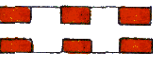
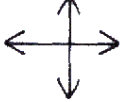






	WA _{max.2WE}	O 
②	GRZ 0,4	geneigte Dächer
	TH max.: 5,0 m + OK SM	Dachneigung 30°-45°

	WA _{max.2WE}	O 
③	GRZ 0,4	geneigte Dächer
	TH max.: 5,0 m + OK SM	Dachneigung 30°-45°

	WA	O 
④	GRZ 0,4	geneigte Dächer
	TH max.: 7,5 m + OK SM	Dachneigung 30°-45°

Zeichenerklärung "Bebauungsplan "Rain"

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

MI	gemischtes Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
max 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten
0	offene Bauweise
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
TH max	maximale Traufhöhe
25°	Dachneigung
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
	Grenze des Geltungsbereichs
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
	Grundstücksgrenzen
	Mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Firstrichtung
	Spielplatz
	Rad- und Fußweg
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Verkehrsgrünfläche
	Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität)

Nutzungsschablone

Wohngebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
maximale Trauf- höhe + Straßen- mitte	Dachneigung
	Bauweise

Bebauungsvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen:

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

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

I.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) "Großflächiger Lebensmittelmarkt"

I.1.1.1. Zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.138,5 m², mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Verkaufsfläche von max. 126,5 m² und davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt III) als Ergänzungs- und Randsortimente und
2. den Einzelhandelsbetrieben untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften.
Die insgesamt zulässige BGF (Brutto-Grundfläche) aller Einzelhandelsbetriebe beträgt max. 1.800 m².

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird aus städtebaulichen Gründen um 0,1 überschritten. Die Flächen für Stellplätze werden in wasserundurchlässiger Bauweise angelegt und Einzelbäume werden an den im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzten Standorten gepflanzt, regelmäßig gepflegt und dauerhaft erhalten. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH muss zwischen 135,00 und 136,00 m ü NN liegen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Bebauungsvorschriften

I.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die baulichen Anlagen sind in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu errichten.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nicht zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtsseite geöffnet sind.

Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) zulässig.

I.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Nebenanlagen (Na) zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche ist die Errichtung eines Schaltschranks für das nördlich vorhandene Pumpwerk zulässig. Die freie Zugänglichkeit von der westlichen Seite (Parkplatz) muss gewährleistet sein.

I.8 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Versickerungsmulde zur Versickerung des Oberflächenwassers von Dachflächen sowie Teilbereichen der Stellplätze ausgewiesen.

I.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Die Flächen für Fahrgassen sind in Asphaltbauweise zu befestigen.

Bebauungsvorschriften

I.10 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen mit Leitungsrechten (LR) sind im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen nach Nr. 15.5 der Anlage zur PlanzV 90 festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen und tiefwurzelnende Bäume und Sträucher nicht zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die folgenden Leitungsrechte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingetragen:

- Bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kehl für das Recht, die in dem Grundstück verlegte Trinkwasserleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle dauerhaft zu belassen, zu verlegen oder neu anzulegen.
- Bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die badenova AG & Co. KG für das Recht, die in dem Grundstück verlegte Erdgas-Versorgungsleitung VGM 125 PE dauerhaft zu belassen, zu verlegen oder neu anzulegen.

I.11 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen nach Nr. 15.6 der Anlage zur PlanzV 90 festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine geschlossene zwei Meter hohe hochabsorbierende Lärmschutzwand, in einem Stück, zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit Rankgehölzen dauerhaft zu begrünen, regelmäßig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

I.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Die Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen nach Nr. 13.2.1 der Anlage zur PlanzV 90 festgesetzt. Diese Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern in Gruppen zu bepflanzen, regelmäßig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind diese Flächen vollständig mit einer Kräuter- / Wiesenmischung anzusäen oder alternativ mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen, regelmäßig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

GemO § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

Bebauungsvorschriften

II.1 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

II.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle, stark reflektierende und phosphoreszierende Farben sind unzulässig.

II.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

II.3.1 Werbeanlagen sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Unter den Begriff Werbeanlage der örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans fallen vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie Folienbeklebungen auf Glasflächen oder sonstige Flächen.

II.3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

II.3.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur mit einer maximalen Gesamtflächengröße aller Werbeanlagen an der gesamten Gebäudeseite der Nordansicht und der gesamten Gebäudeseite der Ostansicht von jeweils 20 m² zulässig. Diese dürfen den höchsten Punkt der Dachhaut nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind an der gesamten Gebäudeseite der Südansicht und der gesamten Gebäudeseite der Westansicht nicht zulässig.

II.3.4 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist im Ein- und Ausfahrtsbereich maximal eine freistehende Werbeanlage in Form einer (Einfahrts-)Stele außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur bis zu einer maximalen Gesamtflächengröße aller Werbeanlagen von 2,5 m², zulässig. Die maximale Gesamthöhe der Stehle beträgt 3,05 m. Die maximale Gesamthöhe der Stele ist bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe des Einzelhandelsbetriebs bis zum höchsten Punkt der Stele.

II.3.5 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind maximal drei freistehende Werbeanlage in Form von Fahnenmasten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Gesamthöhe der Fahnenmasten beträgt 6,0 m. Die maximale Gesamthöhe der Fahnenmasten ist bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe des Einzelhandelsbetriebs bis zum höchsten Punkt des Fahnenmastes.

II.3.6 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist maximal eine freistehende Werbeanlage in Form einer Pylone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur bis zu einer maximalen Gesamtflächengröße aller Werbeanlagen von 16 m², zulässig. Die maximale Gesamthöhe der Pylone beträgt 6,0 m. Die maximale Gesamthöhe der Pylone ist bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe des Einzelhandelsbetriebs bis zum höchsten Punkt der Pylone.

II.3.7 Schrille und wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig.

II.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

Bebauungsvorschriften

III 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

IV Hinweise

IV.1 Hochwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach derzeitiger Erkenntnissen auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis $> HQ_{100}$ bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des Rheins bzw. der Kinzig überflutet würden.

IV.2 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes ausnahmsweise zugestimmt werden.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zulegen (siehe Punkt III.3).

IV.3 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rain" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 130 m zur Grundwassermessstelle 153/114-8. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstelle für den Zeitraum vom 01.01.1950 bis 1983 nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

Da die vorhandene Messstelle 153/114-8 sich lediglich in einem Abstand von ca. 130 m zum Planungsgebiet und die nächste Messstelle 146/113-4 sich in 1.400 m Entfernung nördlich befindet, wird ein Interpolieren der Werte nicht für erforderlich gehalten. Die Werte der Messstelle 153/114-8 können aufgrund der unmittelbaren Nähe für das Planungsgebiet zugrunde gelegt werden.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Bebauungsvorschriften

Grundwasser- messstelle	niedrigster Grund- wasserstand [m+NN]	mittlerer Grund- wasserstand [m+NN]	höchster Grund- wasserstand [m+NN]
153/114-8	131,95 (am 20.03.1972)	132,87	133,96
Bebauungs- plangebiet	ca. 131,95 (geschätzt)	ca. 132,87 (geschätzt)	ca. 133,96 (geschätzt)

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

IV.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

IV.5 Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

IV.6 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rain" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

IV.7 Leitungsauskunft

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden eine Erkundungs- und Sicherungspflicht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Baubeginn ist mindestens bei den unten genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

Bebauungsvorschriften

bnNetze GmbH
 Tullastraße 61
 79020 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom
 Netzproduktion GmbH
 Postfach 1140
 77601 Offenburg

Elektrizitätswerk Mittelbaden
 Netzbetriebsgesellschaft mbH
 Lotzbeckstraße 45
 77933 Lahr

Kabel BW GmbH
 Hedelfinger Str. 60
 70327 Stuttgart









Technische Dienste Kehl (TDK)
 Herderstr. 2
 77694 Kehl

Stadt Kehl, Der Oberbürgermeister gez. Vetrano

Kehl - Bodersweier

Bebauungsplan **RAIN**, 1. Änderung

Zeichnerische Festsetzungen

<p>SO a 0,8 </p> <p>TH max DN </p> <p>   </p> <p></p> <p>    </p> <p>Hinweise</p> <p>     </p>	<p>Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Lebensmittelmarkt abweichende Bauweise Grundflächenzahl Geschossflächenzahl</p> <p>Traufhöhe als Höchstmaß: 5,5 m Dachneigung: 0°-25° Baugrenze</p> <p>Fuß- und Radweg Fläche für Versorgungsanlagen: Schaltschrank Öffentliche Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen</p> <p>Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen</p> <p>Lärmschutzwand Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserabflusses: Versickerungsmulde</p> <p>Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Mögliche Stellplätze, Fahrgassen und sonstige Freiflächengestaltungen</p> <p>Ein- und Ausfahrten Geplante Grundstücksgrenze Wegfallende Grundstücksgrenze Abbruch Gebäude Höhenbezugspunkt</p>
---	---

Stadtteil Kehl - Bodersweier

Bebauungsplan „RAIN, 1. Änderung“

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	29.02.2012
Frühzeitige Beteiligung	10.04.2014 – 02.05.2014
Offenlage	03.11.2014 – 03.12.2014
Satzungsbeschluss	28.01.2015
In Kraft getreten	05.03.2015

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, 04.03.2015

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

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

Kehl, 05.03.2015

Die Planunterlage nach dem Stand vom 17.12.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 24.06.2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 17.12.2014

Bearbeiter: Sch/Bk
Projekt-Nr: Bo-05
Planformat: 590 x 297

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