

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- BauGB** Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
PlanzV Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GemO § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

I.1.1 Mischgebiet MI (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)

I.1.1.1 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1),
2. Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2 Nr. 2),
3. Einzelhandelsbetriebe (Abs. 2 Nr. 3) mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang bis max. 800 m² Verkaufsfläche,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3),
5. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4),
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5),
7. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7).

I.1.1.2 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die dem zentrenrelevanten Sortiment gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang zuzuordnen sind, sind nicht zulässig.

I.1.1.3 „Randsortimente“: abweichend davon sind in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf untergeordneter Verkaufsfläche zulässig.

(zum Begriff „untergeordnete Verkaufsfläche“ siehe Hinweise III.1)

I.1.1.4 „Handwerkerprivileg“: ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang als Hauptsortiment zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

(zum Begriff „untergeordnete Verkaufsfläche“ siehe Hinweise III.1)

I.1.1.5 Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware/ Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

- I.1.1.6 Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit Arzneimitteln als Hauptsortiment auf maximal 75 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Ärztehaus mit mindestens zwei getrennten Arztpraxen verbunden sind. Weitere branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente sind dabei auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- I.1.1.7 In Tankstellenshops ist der Verkauf zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf maximal 180 m² Verkaufsfläche je eigenständige Tankstelle zulässig.
- I.1.1.8 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten der Kategorien A¹ und B² gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- I.1.1.9 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe.

I.1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

- I.1.2.1 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Abs. 2 Nr. 1),
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Abs. 2 Nr. 2),
 3. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3),
 4. Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4),
 5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang bis max. 800 m² Verkaufsfläche.
- I.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2).
- I.1.2.3 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die dem zentrenrelevanten Sortiment gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang zuzuordnen sind, sind nicht zulässig.
- I.1.2.4 „Randsortimente“: abweichend davon sind in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf untergeordneter Verkaufsfläche zulässig.

¹ Zur Kategorie A 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.

² Zur Kategorie B 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 Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

(zum Begriff „untergeordnete Verkaufsfläche“ siehe Hinweise III.1)

- I.1.2.5 „Handwerkerprivileg“: ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang als Hauptsortiment zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

(zum Begriff „untergeordnete Verkaufsfläche“ siehe Hinweise III.1)

- I.1.2.6 Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware/ Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- I.1.2.7 In Tankstellenshops ist der Verkauf zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf maximal 180 m² Verkaufsfläche je eigenständige Tankstelle zulässig.
- I.1.2.8 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten der Kategorien A³ und B⁴ gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- I.1.2.9 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe.

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

I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- I.2.1.1 Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Überschreitungen der GRZ sind nicht zulässig.
- I.2.1.2 Die Grundflächenzahl im MI beträgt 0,6.
- I.2.1.3 Die Grundflächenzahl im GE beträgt 0,8.

I.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

- I.2.2.1 Die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

³ Zur Kategorie A 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.

⁴ Zur Kategorie B zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Variété, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

I.2.2.2 Die Geschossflächenzahl im MI beträgt maximal 1,2.

I.2.2.3 Die Geschossflächenzahl im GE beträgt maximal 2,0.

I.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

I.2.3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.2.3.2 Für die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Römerstraße bzw. ostwestlich verlaufende Römerstraße) in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (GH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt.

I.2.3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) beträgt 10,50 m im MI und 15,00 m im GE.

I.2.3.4 Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden soll nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ca. 140,57 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei ca. 141,66 m ü. NN. Liegen Teile baulicher Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes, so sind diese wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Geländeniveau liegt bei ca. 143,20 ü. NN. an der Römerstraße und ca. 143,10 ü. NN. in der ostwestlich verlaufende Römerstraße.

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

I.3.1 Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.3.2 Es wird die offene Bauweise im MI und die abweichende Bauweise im GE festgesetzt.

I.3.3 Für die abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

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

I.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

I.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

I.5.1 Entlang der gesamten Römerstraße sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.5.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke.

I.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

I.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Seite geöffnet sind.

I.6.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

I.7 Von Bebauung freizuhalten Flächen und Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

I.7.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in den Zu- und Ausfahrtsbereichen entlang der Römerstraße sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante der Ausfahrt von ständigen Sichthindernissen freizuhalten

I.8 Anschlussbeschränkungen zur Römerstraße (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

I.8.1 Zur gesamten Römerstraße sind nur die Zu- und Ausfahrten vom Plangebiet entsprechend dem Planeintrag gemäß Planzeichen Nr. 6.4 PlanzV zulässig.

I.8.2 Zu- und Abfahrten durch Schwerlastverkehr von und zu der ostwestlich verlaufenden Römerstraße ins und aus dem GE sind unzulässig.

I.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

I.9.1 Niederschlagswasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (z.B. Dachflächen) ist auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. Zisterne) oder zurückzuhalten (z.B. Dachbegrünung) und gedrosselt in den offenen, öffentlichen Stockfeldgraben einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser von den sonstigen befestigten, privaten Flächen und den privaten Grünflächen ist zu fassen und dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zuzuleiten.

Niederschlagswasser von schädlich verunreinigten privaten Flächen ist einer dezentralen Vorbehandlung (Reinigung) auf den entsprechenden Grundstücken zu unterziehen und dann dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zuzuleiten.

I.9.2 Auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Stadt Kehl in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

I.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.10.1 Im Plangebiet sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu realisieren:

- Vor Eingriffen in die Lebensräume der Reptilien ist eine Vergrämung der Mauer- und Zauneidechsen aus den vorgesehenen überbaubaren Flächen des Plange-

biets gemäß der im Anhang beigefügten artenschutzrechtlichen Beurteilung vor Eingriffen in das Plangebiet. Die für diese Maßnahme vorgegebenen Zeiträume sind zu beachten. Die Vergrämungsmaßnahmen hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Durchführung und die Dokumentation der Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Aufhängung von 4 Nistkästen für Höhlenbrüter und 4 Nistkästen für Nischenbrüter für jedes Gebäude, das im Plangebiet neu errichtet wird, als Kompensationsmaßnahme. Die Nistkästen sind an den entstehenden Gebäudefassaden als äußere Fassadenverkleidung anzubringen und zu unterhalten. Die Nistkästen sind nach Osten auszurichten, deren Lage ist im Baugesuch darzustellen. Alternativ können die Nistkästen in die Fassade integriert werden. Die Bereitstellung bzw. die Aufhängung der Nistkästen hat spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der baulichen Anlage folgenden Monaten Januar oder Februar zu erfolgen.
- Zur Erhaltung des Fledermauskorridors an der östlichen Grenze sind Abstrahlungen der nächtlichen Beleuchtung von baulichen Anlagen, von Werbeanlagen, sowie von Frei- und Erschließungsflächen auf Flächen außerhalb des Plangebiets unzulässig.
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe zu verwenden.

I.10.2 Vorgezogene CEF-Maßnahmen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen festgesetzt, auf der folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Aufwertung der Lebensräume für Brutvögel und Reptilien (CEF-Maßnahmen) zu realisieren sind:

- Pflanzung von Sträuchern mit einer Dichte von 50 Stück auf 100-150 m². Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Sträucher sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen. Die genaue Lage der Pflanzungen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Alternativ können Sträucher aus dem Plangebiet in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung umgepflanzt werden.
- Herstellung von 5 Steinriegeln, 8 Reisig- und 8 Totholzhaufen gemäß der im Anhang beigefügten artenschutzrechtlichen Beurteilung.
- Die Flächen sind während Eingriffen im Plangebiet als Tabuflächen auszuweisen. Die Flächen sind gegen das Baufeld hin mit einem reptiliendichten Zaun abzuschotten.

Die Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsflächen als CEF-Maßnahmen und die Gewährleistung ihrer ökologischen Funktionalität haben vor Eingriffen in das Plangebiet in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei der Anlage der Strukturen auf den CEF-Flächen ist darauf zu achten, dass die bestehende Vegetation möglichst wenig befahren oder sonst in Mitleidenschaft gezogen wird.

Die Flächen, inkl. Sträucher sind entsprechend den Lebensraumsansprüchen der Ei-dechsen und Brutvögel zu pflegen.

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

- I.11.1 Im GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 nicht überschreiten.

Kontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]		Fläche [ha]
tags (6-22h)	nachts (22-6h)	
56	41	1,7

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente L_{EK} erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.

- I.11.2 Im GE erhöhen sich für den nachfolgend definierten Richtungssektor die Emissionskontingente L_{EK} um die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Zusatzkontingente:

Abgrenzung Sektor	Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS,k}$ [dB(A)/m ²]	
	tags (6-22h)	nachts (22-6h)
90°/300°	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei für Immissionsorte im angegebenen Richtungssektor L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist.

Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden. Der Bezugspunkt des Zusatzkontingents wird mit folgendem Wert (Gauß-Krüger-Koordinaten) festgelegt:

$$X = 3\ 413\ 100$$

$$Y = 5\ 374\ 350$$

- I.11.3 Im MI sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Geräusche die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an dem maßgeblichen Immissionsort mindestens um 10 dB (A) unterschreiten.
- I.11.4 Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente und Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

I.12 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- I.12.1 Im Plangebiet ist für jeweils 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

- I.12.2 Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten für öffentliche und private Grünflächen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

- I.12.3 Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

I.13 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- I.13.1 Die vorhandenen neun Birken an der östlichen Grenze und die vorhandenen sechs Birken an der südlichen Grenze des Plangebiets sind zu erhalten. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landschaftspflegerischen Gründen erfolgen (z. B. Austausch kranker Bäume). Abgängige Bäume sind mit geeigneten, mehrjährig, verholzten Pflanzen entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzliste mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden nach zu pflanzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

LBO § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

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

II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- II.1.1 Die max. Dachneigung (DN max.) beträgt 30°.
- II.1.2 Abweichend von Ziffer II.1.1 ist bei Wohngebäuden eine max. Dachneigung (DN max.) von 45° zulässig.
- II.1.3 Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

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

- II.2.1 Im Mischgebiet gelten folgende Regelungen:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.
 - Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen. Ihre Höhe ist auf 0,6 m begrenzt. Die gesamte Länge der Werbeanlagen ist auf 30% der Gebäudelänge begrenzt. Sie sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen, Fahnenmasten) dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Pro Nutzung ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 x 3 m zugelassen werden.
 - Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist nicht zulässig.
- II.2.2 Im Gewerbegebiet gelten folgende Regelungen:
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, als auf der Fassade angebrachte Anlagen, nur bis zu einer gesamten Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig.
 - Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.
 - Die zulässige Größe aller Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße an der die Werbeanlage angebracht werden:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² sind generell bis zu 10 m² Werbeanlage zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von mehr als 100 m² darf die Größe der Werbeanlage eine Größe von 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen, Fahnenmasten) dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 x 3 m zugelassen werden.
- Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

II.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- II.3.1. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

III. HINWEISE

III.1 Hinweise zu den Festsetzungen zum Einzelhandel

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für innenstadtrelevante 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 im Anhang jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

III.2 Hinweise zur Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) und dem darin aufgeführten Bewertungsverfahren für eventuell behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Gem. § 2 Abs. 1 NiedSchlWasBesV (Niederschlagswasserverordnung) vom 22.03.1999 ist für eine Einleitung in den Stockfeldgraben eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

III.3 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. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zu legen (siehe Punkt III.4).

III.4 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms. Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen ca. 143,20 ü. NN. an der Römerstraße und ca. 143,10 ü. NN. in der ostwestlich verlaufende Römerstraße.

Die Werte für die zugrunde gelegten Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]
110/064-2 3088A Goldscheuer1	139,88 (am 15.03.1971)	140,51	141,80 (am 10.06.1965)
130/065-5 Kehl Goldscheuer	140,06 (am 05.02.1990)	140,69	141,37 (am 02.06.2013)
Bebauungsplangebiet	ca. 139,94 (gemittelt)	ca. 140,57 (gemittelt)	ca. 141,66 (gemittelt)

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.

III.5 Hinweise aus dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u.a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

III.6 Hochwasser

Die Planfläche wird nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) nicht überflutet. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebiets, als auch von Teilflächen des Plangebiets gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) wäre demzufolge nicht erforderlich. Beson-

dere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten wären daher aus Gründen des Hochwasserschutzes nach diesem Kenntnisstand nicht notwendig.

Für nähere Informationen zum Thema "Hochwassergefahrenkarten" wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

III.7 Baugrunduntersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

III.8 Bodenschutz/Altlasten

Auf Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten technischen Erkundungsmaßnahmen (siehe Anlage zur Begründung) ist der Altstandort „Römerstraße 02" beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Hinblick auf den Wirkungspfad „Boden - Grundwasser" am 25. August 2016 auf Beweisebene „BN = 3" mit dem Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition" in „B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft worden.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Im Hinblick auf die im aufgefüllten Bodenmaterial festgestellten, deutlich erhöhten Schadstoffgehalte und der damit verbundenen Einstufung des Altstandortes mit dem Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition" sowie der gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gegebenen Pflicht einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung von Abfällen, zu denen auch anfallender Erdaushub zählt, sind die nachfolgend genannten Auflagen zu beachten:

- Sämtliche im Bebauungsplangebiet geplanten Entsiegelungs- und Erdbaumaßnahmen (Neubebauung, Umnutzung, Verlegen von Versorgungsleitungen etc.) sind zur Vermeidung schutzgutbezogener Gefahren aufgrund geänderter Expositionsbedingungen vor Ausführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftlich abzustimmen. Die in diesem Zusammenhang gegebenenfalls für jeden Einzelfall gesondert erteilten Auflagen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind zu beachten.
- Sämtliche im Bebauungsplangebiet geplanten Entsiegelungs- und Erdbauarbeiten sind sowohl zur Vermeidung schutzgutbezogener Gefahren aufgrund geänderter Expositionsbedingungen als auch bezüglich der nach § 7 Abs. 3 KrWG erforderlichen ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung anfallenden erhöht schadstoffhaltigen mineralischen Aushubmaterials von einem in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung nachweislich erfahrenen Gutachter/Ingenieurbüro zu begleiten.

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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

III.9 Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung für das Gebiet wurde durchgeführt und befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Auf dieser Grundlage wurden Vermeidungs- und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, welche der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu entnehmen sind.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Da im Plangebiet auch gebäudebrütende Arten von Brutvögeln zu erwarten sind, dürfen bestehende Gebäude in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgerissen werden.

III.10 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Es wird empfohlen, für das Plangebiet vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen.

III.11 Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Neufeld" in Kehl-Goldscheuer sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.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.

III.12 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 hier genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

bnNETZE GmbH
Tullastraße 61
79108 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Okenstraße 25-27
77652 Offenburg

Netze Mittelbaden GmbH
Lotzbeckstraße 45
77931 Lahr

Kabel BW GmbH
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

Technische Dienste Kehl (TDK)
Herderstraße 2
77694 Kehl

Kehl,

Vetrano, Oberbürgermeister

Anhang - Pflanzliste

Bäume	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Aesculus hippocastanum	Roskastanie
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Amelanchier arborea	Felsenbirne
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus rubra	Roteiche
	Salix alba	Silberweide
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-/Steinlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Obstbäume	<u>Wildobstbäume</u>	
	Malus sylvestris / spec.	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus pyraster	Wildbirne
	<u>Obstbäume - Hochstämme</u>	
	Malus domestica	Kultur-Apfel
	Prunus domestica	Kultur-Pflaume
	Prunus domestica subsp. domestica	Echte Zwetschge
	Pyrus communis	Kultur-Birne
	und andere lokale Sorten	
Sträucher	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitzte, Dirlitzte
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Frangula alnus	Faulbaum
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Echte Hundrose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix purpurea	Purpur-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

Auf eine standortgerechte Gehölzpflanzung ist zu achten.

Quellen: 1. Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Landesanstalt für Umweltschutz BaWü, KA 2002;
2. GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume, Stand: 11.11.2014

Anhang - 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• Sanitätswaren• 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.

Zeichnerische Festsetzungen

 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

GH_{max} maximale Gebäudehöhe über Straße

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe bauliche Anlagen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise


 Baugrenze

 Straßenbegrenzungslinien

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- / Radweg)

 Ein-/Ausfahrtbereich

 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung


 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 best. Gebäude / Nebengebäude

 Gebäudeabbruch (Trafostation)

 Erhaltung Bäume


 Richtungssektor 90°/300°
Zusatzkontingent (entspr. Textfestsetzungen)

 Bezugspunkt X 5374350,000 Y 3413100,000 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

 freizuhaltendes Sichtfeld

Hinweise ohne rechtliche Bindung

 bestehende Grundstücksgrenze

 geplante Grundstücksgrenze

 entfallende Grundstücksgrenze

Stadtteil Kehl - Goldscheuer

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften " NEUFELD "

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	19.11.2014
Frühzeitige Beteiligung	02.09.2015 - 02.10.2015
Offenlage	11.04.2016 - 12.05.2016
erneute Offenlage	30.09.2016 - 14.10.2016
Satzungsbeschluss	09.11.2016
In Kraft getreten	17.11.2016

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, 15.11.2016

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

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

Kehl, 17.11.2016

Die Planunterlage nach dem Stand vom 01.09.2015 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 19.09.2016

Bearbeiter: bic
Projekt-Nr:
Planformat: 765x594

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