

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB u. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

Mischgebiet MI

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen sind unzulässig.

2. Bauweise

a1 abweichende Bauweise,

Gebäude können an eine Grundstücksgrenze angebaut werden.

a2 abweichende Bauweise, Baukörper über 50m Länge zulässig,

Gebäude können an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

3. Anschlußbeschränkungen, Ein- und Ausfahrt

Zufahrten und Zugänge zwischen Gewerbe-/Mischgebiet und westlich angrenzender landwirtschaftlicher Dauernutzfläche sind unzulässig. Entlang der Korker Straße sind Zufahrten nur in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

4.1 Pflanzgebote

Zur Einbindung der Neubauten in die freie Landschaft und zur Ortsrandeingrünung sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Es sind ausschließlich nur die Arten zu verwenden, die in der Pflanzliste aufgeführt sind.

Folgende Mindestqualitätsstufen sind gefordert:

Sträucher (2mal verpflanzt, aus weitem Stand, Höhe 60-100 cm).

Bäume (2mal verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm).

Der Pflanzstreifen (Grünfläche, pfg) ist mit einer zweireihigen Baumbepflanzung

(ausschließlich Vogelkirsche-Prunus avium) und einer südlich vorgelagerten

Heckenbepflanzung (Sträucher nach Pflanzenliste) zu versehen. Durch einen dichten

Pflanzenbestand soll einerseits ein effektiver Sichtschutz, andererseits ein Lebensraum mit hoher Artenvielfalt und ökologischer Qualität geschaffen werden.

Pflanzenliste:

Bäume (Höhe über 20m):

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Buche (Fagus sylvatica)

Esche * (Fraxinus excelsior)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Stieleiche * (Quercus robur)

Winterlinde (Tilia cordata)

Bäume (Höhe bis 20m):

Feldahorn (Acer campestre)

Spitzahorn * (Acer platanoides)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Niedrige Sträucher (Höhe bis 5m):

Berberis (*Berberis vulgaris*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Purpurweide * (*Salix purpurea*)
 Roter Hartriegel * (*Cornus sanguinea*)
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 Gewöhnlicher Schneeball * (*Viburnum opulus*)

Großsträucher (Höhe bis 10m):

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hasel * (*Corylus avellana*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Traubenkirsche * (*Prunus padus*)
 Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Weitere Baum- und Straucharten zur Gewässerbepflanzung im Mittelwasserbereich:

Bäume:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 Bruchweide (*Salix fragilis*)
 Silberweide (*Salix alba*)

Sträucher:

Mandelweide (*Salix triandra*)
 Korbweide (*Salix viminalis*)
 Grauweide (*Salix cinerea*)
 Salweide (*Salix caprea*)

* Baum- und Straucharten im Bereich von Bächen und Gräben.

Hochstämmige Obstbäume (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen):

Apfelsorten: z.B.

Bittenfelder Sämling
 Brettacher
 Jakob Fischer

Birnsorten: z.B.

Grüne Jagdbirne
 Badische Weinbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Gelbmöstler

Kirschensorten: z.B.

Dollenseppler
 Schwarzer Schüttler
 Offenburger Schüttler
 Süßkirsche
 Sauerkirsche

Weitere Obstsorten: z.B.

Haferpflaume
 Hauszwetschge
 Mirabelle
 Quitte
 Walnuß (*Juglans regia*)
 Eßkastanie (*Castanea sativa*)
 Sperling (*Sorbus domestica*)

Kletter- und Schlingpflanzen:

Efeu * (*Hedera helix*)
 Waldrebe * (*Clematis vitalba*)
 Wald-Geißblatt * (*Lonicera periclymenum*)

Bodendecker:

Efeu * (*Hedera helix*)

* Pflanzenarten im Bereich von Bächen und Gräben

4.2 Bei Anpflanzung entlang des Grabens dürfen nur die in der Pflanzenliste besonders gekennzeichneten Arten (*) verwendet werden, wobei im Mittelwasserbereich (Böschungshang) zur Ufersicherung Erlen und Weidenbüsche gepflanzt und im Stammbereich der Bäume Schling- und Kletterpflanzen angesiedelt werden können.

4.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

5. Immisionsschutz

Die baulichen Anlagen im Bereich des Gewerbegebietes sind auf der West- und Nordseite so auszubilden, daß ein Schalldämmmaß von mind. 40 dBA gewährleistet ist. Die notwendigen Entlüftungsanlagen sind über Dach zu installieren. Der Nachweis ist zu erbringen, daß keine Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Wohnbebauung entsteht.

Entlang der Grenze zwischen Gewerbe- und landwirtschaftlicher Fläche ist in einem Abstand von 2,0 m zur westlichen Grenze eine 2,0 m hohe begrünte Mauer als Lärmschutz für die Gemeinschaftsstellplätze herzustellen. Die Fläche zwischen Mauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen (s. Pflanzenliste).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §73 LBO

1. Dachform und Dachneigung

Gewerbliche Bauvorhaben:

Alle Dachformen zulässig. Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

Wohngebäude:

Nur geneigte Dachformen zulässig. Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

Garagen und Nebengebäude:

Nur geneigte Dachformen zulässig. Ausnahmsweise können für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile Flachdach zugelassen werden.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 06.11.1991
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 16.01.1992
1. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 19.02.1992
Öffentlich ausgelegen	vom 09.03.1992 bis 10.04.1992
2. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 24.06.1992
Öffentlich ausgelegen	vom 13.07.1992 bis 14.08.1992
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 30.09.1992
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums	am 25.01.1993
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 23.03.1993

Für die Stadt Kehl	Kehl, den 10.07.1992 Rd/Bk/Sp
Der Oberbürgermeister	Stadtplanungsabteilung
gez. (Prößdorf)	gez. (Rauch)

Kehl - BODERSWEIER, Bebauungsplan KORKER STRASSE

1. vereinfachte Änderung und Erweiterung

Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 22.03.1995
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 22.04.1995

Für die Stadt Kehl	Kehl, den 19.12.1994 Rd/Bk
Der Oberbürgermeister	Stadtplanungsabteilung
gez. (Prößdorf)	gez. (Rauch)

Bebauungsplan KORKER STRASSE 2. Änderung in Kehl-BODERSWEIER

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am 01.10.1997
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend vom 10.11.1997 bis 21.11.1997
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat am 17.12.1997
Öffentlich ausgelegen vom 26.01.1998 bis 27.02.1998
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat am 30.09.1998
In Kraft getreten durch Bekanntm. in der Kehler Zeitung am 29.10.1998

Für die Stadt Kehl Ausgefertigt am 01.10.1998
Der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry)

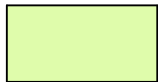
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

GE MI	Gewerbegebiet, Mischgebiet
II oder III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Whs	Wohnhausfestsetzungen
0,6 0,8	Grundflächenzahl
1,2 1,6 1,8	Geschoßflächenzahl
a1 a2 a3	Abweichende Bauweise, siehe Text
GH max	Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normal-Null
DN	Dachneigung



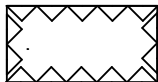
öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Grünfläche,
landwirtschaftliche Dauernutzfläche (Grünland)



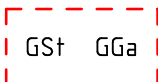
private Grünfläche mit Pflanzgebot
gem. 4.1 der textlichen Festsetzungen



von der Bebauung freizuhalten
Schutzfläche, (Schutzzone)

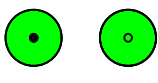


Fläche für Aufschüttungen
Lärmschutzwall

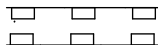


GSt GGa

Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, -garagen



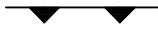
zu erhaltende Bäume,
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen



Leitungsrecht für die Stadt Kehl



Zufahrtsbeschränkung



Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze



Abgrenzung des Geltungsbereichs