

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen

1.2.3 Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und Sex-Shops.

1.3 **Mischgebiet MI 2** (§ 6 BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Sortimentsliste der Stadt Kehl (im Anhang) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m²,
- zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m², die der Nahversorgung dienen,
- Erneuerungen und bauliche Änderungen vorhandener zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufs- oder Geschossfläche und nicht mit einer Nutzungsänderung verbunden sind,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen

1.3.3 Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Sortimentsliste der Stadt Kehl,
- Nutzungsänderungen zu einem Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment gem. Sortimentsliste der Stadt Kehl
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und Sex-Shops.

II. Hinweise

1. Altlastenverdachtsflächen

Bauanträge, welche den Bereich bekannter Altlastverdachtsflächen betreffen, sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur fachtechnischen Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

2. Kampfmittel

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

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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Vor Umnutzung oder Bebauung der betroffenen Flächen ist deren möglicherweise vorhandenes Gefährdungspotenzial zu untersuchen und, wenn notwendig, zu beseitigen.

4. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich. In hochwassergefährdeten Gebieten nach § 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WG sind die Anforderungen im Falle der Neuerrichtung und der wesentlichen Änderung von vorhandenen Anlagen zu erfüllen, d. h. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAWs müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

5. Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich Bau- und Kunstdenkmale nach §§ 2 bzw. 28 DSchG (z. B. Ev. Christuskirche). Mögliche Veränderungen an den denkmalgeschützten Gebäuden und Einfriedungen bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalenschutzbehörde.

Bei den im Untergrund liegenden Überresten der Festungsbauwerke im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Alle Baumaßnahmen, die innerhalb der fraglichen Gebiete Bodeneingriffe vorsehen, sind bereits in der Planungsphase mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Bei der Errichtung bzw. Herstellung von baulichen Vorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

6. 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.

Anhang: Sortimentsliste der Stadt Kehl



Tab. 6: Sortimentsliste Stadt Kehl

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---------------------------------------|--|
| Bastel- und Geschenkartikel | Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör |
| Bekleidung aller Art | Bauelemente, Baustoffe |
| (Schnitt-)Blumen | Beleuchtungskörper, Lampen |
| Briefmarken | Beschläge, Eisenwaren |
| Bücher | Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten |
| Büromaschinen (ohne Computer) | motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör |
| Campingartikel | Erde, Torf |
| Computer, Kommunikationselektronik | Farben, Lacke |
| Drogeriewaren | Fliesen |
| Elektrokleingeräte | Gartenhäuser, -geräte |
| Elektrogroßgeräte | Herde/ Öfen |
| Fahrräder und Zubehör | Holz |
| Foto, Video | Installationsmaterial |
| Gardinen und Zubehör | Küchen (inkl. Einbaugeräte) |
| Glas, Porzellan, Keramik | Möbel (inkl. Büromöbel) |
| Haushaltswaren/ Bestecke | Pflanzen und -gefäße |
| Haus-, Heimtextilien, Stoffe | Rollläden und Markisen |
| Kosmetika und Parfümerieartikel | Werkzeuge |
| Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen | Zooartikel |
| Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle | |
| Leder- und Kürschnerwaren | |
| Musikalien | |
| Nähmaschinen | |
| Nahrungs- und Genussmittel | |
| Optik und Akustik | |
| Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf | |
| Reformwaren | |
| Sanitätswaren | |
| Schuhe und Zubehör | |
| Spielwaren | |
| Sportartikel einschl. Sportgeräte | |
| Tonträger | |
| Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren | |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör | |
| Waffen, Jagdbedarf | |
| Zeitungen/ Zeitschriften | |

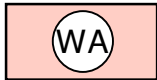
Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigener Einzelhändlerbefragung November 2006

Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt

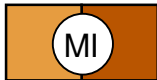
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Legende

Art der baulichen Nutzung

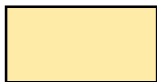


Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
Hier: Hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich

Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für den Denkmalschutz



Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

*

Bei den mit Stern gekennzeichneten Objekten besteht der begründete Verdacht auf ein Kulturdenkmal. Die Denkmaleigenschaft kann jedoch erst nach Vorliegen weiterer Informationen endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Eine Prüfung erfolgt, wenn das Objekt zerstört oder beseitigt zu werden droht oder in seinem Erscheinungsbild gefährdet ist.

Stadtverwaltung Kehl
Stadtplanung

Kehl - STADT



Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt

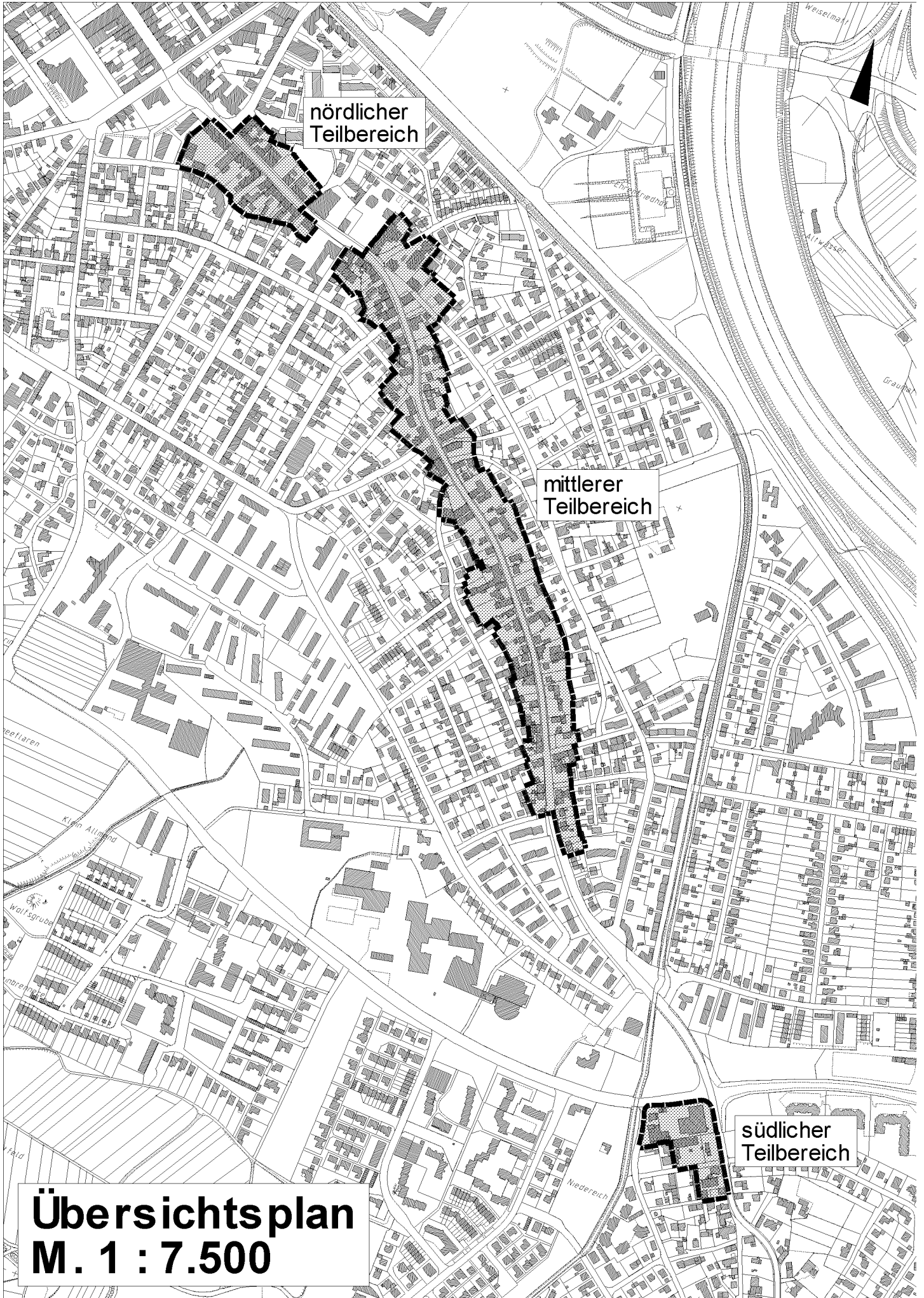
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensschritt: Maßstab:
Rechtsverbindlich 1 :1.000

Datum: Name:
23.06.10 Tr / Bk

10 20 30 40 50m





Stadtteil Kehl - Stadt

Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der **Hauptstraße** im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensdaten

| | |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 17.12.2008 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | 02.04.2009 |
| Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB | 12.06.2009 |
| Öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren mit Hinweis auf Öffentlichkeitsbeteiligung | 13.11.2009 |
| Offenlage | 15.02.2010 - 16.03.2010 |
| Satzungsbeschluss | 23.06.2010 |
| In Kraft getreten | 01.07.2010 |

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, 24.06.2010

gez.

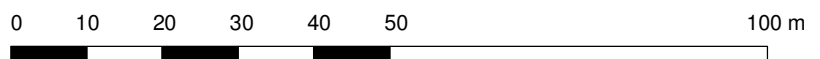
Oberbürgermeister
Dr. Petry

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

Kehl, 01.07.2010

Die Planunterlage nach dem Stand vom 23.06.2010 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten



M. 1 : 1.000

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 23.06.2010

Bearbeiter: Tr / Bk

Projekt-Nr: Ke-17

Planformat: 1160x594

Stadtverwaltung Kehl

Stadtplanung

Herderstraße 3, 77694 Kehl

Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329

stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de