

**Planungsrechtliche Festsetzungen****(§ 9 BauGB)**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2415), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818-1824) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO)****Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**

1.1 In dem Mischgebiet MI sind von den in § 6 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten der Kategorie B (vgl. Begründung Kap. 7.1):

Diskotheiken, Tanzlokale, Spielhallen u.ä. Unternehmen i.S. der Gewerbeordnung (GewO); Sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführung, Räume für Veranstaltungen i.S. des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A (vgl. Begründung Kap. 7.1) einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z.B. Videokabinen).

**Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)**

1.2 Im Kerngebiet MK sind von den in § 7 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorie B (vgl. Begründung Kap. 7.1):

Diskotheiken, Tanzlokale, Spielhallen u.ä. Unternehmen i.S. der Gewerbeordnung (GewO); Sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführung, Räume für Veranstaltungen i.S. des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A (vgl. Begründung Kap. 7.1) einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z.B. Videokabinen) nicht zulässig.

In dem Teilbereich des Kerngebietes, für den in der Planzeichnung geschlossene Bauweise festgesetzt ist, ist das Wohnen gemäß § 7 (2) Nr.7 BauNVO allgemein zulässig.

1.3 Im Kerngebiet ist gemäß § 7 (4) 1 BauNVO das Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig.

<b>2.</b>	<b>Bauweise</b>	<b>(§ 9 [1] 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)</b>
-----------	-----------------	--

- 2.1 Im Kerngebiet MK wird in dem in der Planzeichnung mit a gekennzeichneten Bereich eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

<b>3.</b>	<b>Bauliche Höhen</b>	<b>(§ 9 [2] BauGB und § 16 BauNVO)</b>
-----------	-----------------------	--

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die baulich untergeordneten Gebäudeteile und technisch bedingten Anlagen, die bauordnungsrechtlich die maximalen Höhen der baulichen Anlagen überschreiten dürfen, einen Abstand von der Gebäudeaußenwand im Verhältnis Höhe : Abstand von 1:1 einhalten.
- 3.2 Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ist jeweils das Straßenniveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. öffentlichen Verkehrsfläche, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.

<b>4.</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>(§ 9 [1] 21 BauGB)</b>
-----------	---------------------------------------	---------------------------

- 4.1 Die in der Planzeichnung mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers / der Nutzer des Flurstücks 2116/2 sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Leitungsträgers belastet.
- 4.2 Die in der Planzeichnung mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Leitungsträgers belastet.
- 4.3 Die in der Planzeichnung mit GFL 3 gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Leitungsträgers belastet.

<b>5.</b>	<b>Beschränkung luftverunreinigender Stoffe</b>	<b>(§ 9 [1] 23 BauGB)</b>
-----------	---	---------------------------

- 5.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen:

Kohle, Öl und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Vom Verbrennungsverbot für flüssige Brennstoffe ausgenommen ist lediglich Heizöl EL in Öl-Brennwertgeräten. Bei den festen Brennstoffen ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen zulässig. Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

<b>6.</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>(§ 9 [1] 24 BauGB)</b>
-----------	--	---------------------------

6.1 Zum Schutz von Wohn- und Büroräumen vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die den Straßen B28, Am Lager und Kinzigstraße zugewandten Gebäudefassaden. Für Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt.

Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$  dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup> [dB(A)]
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer in den Bereichen mit Lärmpegelbereich III und höher schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

<b>Hinweise</b>
-----------------

## 1. Bodenverunreinigungen

Bei einer Nutzungsänderung mit eventuellen Tiefbauarbeiten innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, sind gegebenenfalls entsorgungsrelevante Bodenmaterialien gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu erwarten.

Vor Aushubarbeiten in den betroffenen Bereichen ist daher eine bodengutachterliche Begleitung erforderlich und ein verwertungs-/Entsorgungskonzept für eventuell anfallendes Aushubmaterial zu erstellen. Dieses ist von der unteren Bodenschutzbehörde zu genehmigen.

## 2. Kampfmittelbeseitigung

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Das Gelände muss vor einem Baubeginn kostenpflichtig entsprechend untersucht werden. In den Baugenehmigungsverfahren sind Nachweise über die Kampfmittelfreiheit zu erbringen.

## 3. Feuerwehrbelange

Der Abbiegebereich von der Kinzig- in die Kasernenstraße soll so gestaltet werden, dass der notwendige Radius für das Linksabbiegen für ein Feuerwehrfahrzeug jederzeit gewährleistet ist.

Fahrbahnaufpflasterungen im Bereich der Feuerwehrezufahrt dürfen 8 cm nicht übersteigen.

Sperrpfosten und sonstige Absperrungen im Bereich der Feuerwehrezufahrt müssen leicht zu entfernen und mit einer Dreikantschließung gesichert sein.

Da der Zu- und Abfahrtsbereich des neuen Einkaufszentrums auch im Zu- und Abfahrtsbereich der Feuerwache im Alarmfall liegt, wird zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit empfohlen, je eine Lichtwarnanlage aus beiden Fahrtrichtungen an Peitschenmasten über der Straße anzubringen, welche auf die Feuerwehrausfahrt hinweisen.

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 21.05.2003
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 19.07.2004
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat	am 22.03.2006
Öffentlich ausgelegen	vom 03.04.2006 bis 04.05.2006
Abwägungs- u. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 27.06.2007
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 03.07.2007

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister  
gez. Dr. Petry

Stadtverwaltung Kehl, Stadtplanung  
Ausgefertigt am 28.06.2007

# Kehl - Kernstadt , Bebauungsplan INNENSTADT-NORD

## Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S.58)

### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB


 MK Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO

 MI Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

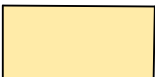
### Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO


z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
z.B. ①,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
z.B. 18,0 maximal zulässige Firsthöhe in Metern

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB

a abweichende Bauweise  
g geschlossene Bauweise  
 Baugrenze


### Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche


 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

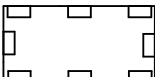
 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

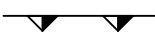
### Kennzeichnungen § 9 (5) Nr.3 BauGB

 Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

### Sonstige Planzeichen

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, z.B. GLF 1

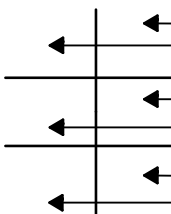
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)

LPB III Lärmpegelbereich III

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Darstellungen ohne Normcharakter

  
← Geschossigkeit  
← Art der baulichen Nutzung  
← Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl)  
← Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)  
← maximale Höhe baulicher Anlagen  
← Bauweise