

## **Bebauungsplan JUNKERÖRTEL in Kehl-Kork**

### **TEXTFESTSETZUNGEN**

In Ergänzung zu den im Plan dargestellten Festsetzungen wird folgendes festgelegt :

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

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

**GE** (eingeschränkt) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

zulässig sind :

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Allgemein zugelassen werden :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässig sind grundsätzlich nur Nutzungen ab Nr. VII der beigefügten Abstandsliste oder vom Emissionsgrad gleichwertige gewerbliche Nutzungen.

Wenn eine bestehende Wohnbebauung direkt von der Ansiedlung eines Betriebes betroffen ist, ist gegebenenfalls durch technische Vorkehrungen an den entsprechenden betrieblichen Anlagen sicherzustellen, daß die Wohnlage nicht wesentlich gestört wird. Dies ist auf Verlangen in den Baugenehmigungsvorlagen nachzuweisen.

**MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

zulässig sind :

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

keine Ausnahmen zulässig

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

zulässig sind :

- Wohngebäude
- nichtstörende Handwerksbetriebe

Allgemein zugelassen werden :

- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

##### **2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

gemäß Planeinschrieb

### **3. Anschlußbeschränkungen Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Landesstraße auf der Nordseite des Gebietes von Flst. Nr. 1475/1 bis zur Kreuzung mit der Kieswerkzufahrt ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit max. 7,5 m Breite zulässig. Im Bereich der Kieswerkzufahrt auf der Ostseite des Gebietes besteht eine Anschlußbeschränkung.

### **4. Stellplätze und Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (s. Skizze A).

### **5. Höhenlage der Gebäude und Grundwasserstände**

Die maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe entsprechend Planeinschrieb sind bezogen auf OK fertiggestellte Erschließungsstraße mittig vor dem Grundstück.

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände vor :

Mittlerer Grundwasserstand (Zeitraum 1970-1990): 137,5 m ü.NN.

Mittleres Jahresmaximum des Grundwasserstandes (Zeitraum 1970-1990):  
137,5 m ü.NN.

Maximaler historischer Grundwasserstand seit Beobachtungsbeginn Mai 1983:  
139,00 m ü.NN (Austritt aus Gelände).

Geländehöhen Bestand ca. 138,80 m ü.NN.

Geländehöhen geplant ca. 139,70 m ü.NN.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

### **6. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze ist nach jeweils 4 Stellplätzen (10 m) ein Laubbaum zu pflanzen.

Auf den südlichen Baugrundstücken im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind je 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die nicht zur Bebauung vorgesehenen Restflächen am Südrand (Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt) sind als Obstwiesen anzulegen und mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten zu bepflanzen.

Als Mindestqualitätsstufe wird gefordert :

Bäume (Hochstämme 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm)



Kehl - KORK, Bebauungsplan JUNKERÖRTEL  
 Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten die folgenden Festsetzungen:

GE, MI, WA Gewerbe-, Misch-, Allgemeines Wohngebiet  
 II Anzahl der Vollgeschosse  
 0,6; 0,5; 0,3 Grundflächenzahl  
 1,2; 1,0 Geschosflächenzahl  
 GH,TH,FHmax Gebäude-,Trauf-, Firsthöhe max. bez. auf Ok Straßen-  
 mitte



Offene Bauweise

Offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

DN Dachneigung

Whs Festsetzungen für Wohnhäuser

max 2 WE maximal zwei Wohneinheiten



öff. Verkehrsfläche:  
Straße



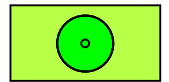
öff. Verkehrsfläche:  
Gehweg



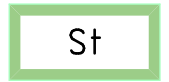
öff. Verkehrsfläche:  
Rad- u. Fußweg



Öffentliche Grünfläche



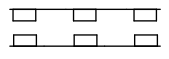
Pflanzstreifen mit Pflanzgebot für Bäume



Bereich für Stellplätze, siehe Skizze



zu erhaltende Bäume



Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Anlieger oder  
 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger



Trafostation



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt



Geltungsbereichsgrenze

Bebauungsplan JUNKERÖRTEL in Kehl - KORK

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 15.12.1993
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 19.05.1994
1. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 29.06.1994
1. mal öffentlich ausgelegt	vom 18.07.1994 bis 19.08.1994
2. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 01.10.1997
2. mal öffentlich ausgelegt	vom 20.10.1997 bis 21.11.1997
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 30.09.1998
In Kraft getreten durch Bekanntm. in der Kehler Zeitung	am 28.10.1998

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

Ausgefertigt am 01.10.1998

## **Bebauungsplan JUNKERÖRTEL, 1. Änderung in Kehl-Kork**

### **Textfestsetzungen**

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

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

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

**MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmen sind nicht zulässig.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

##### **3. Stellplätze, Carports und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf hierfür speziell festgesetzten Flächen zulässig.

##### **4. Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale zulässige Firsthöhe bzw. Gesamthöhe von Gebäuden wird auf 11,0 m festgesetzt.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Regelungen des bisherigen Bebauungsplans vom 05.10.1998 bzw. der Satzung vom 05.10.1998 gemäß § 74 LBO.

Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat am 20.02.2008

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 24.09.2008

In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung am 17.10.2008

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister

Ausgefertigt am 14.10.2008

gez. Dr. Petry