In Kraft getreten am 29.11.2024

SATZUNG DER STADT KEHL

vom 12.09.2024

Nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der am heutigen Tag gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Kehl in seiner Sitzung vom 20.11.2024 folgende

S A T Z U N G

über

Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB -

für den Bereich

Altenbruchstraße in Kehl-Leutesheim

- "Einbeziehungssatzung Altenbruchstraße" in Kehl-Leutesheim -

beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Einbeziehungssatzung

Durch den Erlass dieser Satzung werden die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 340/2 und 340/3 in Kehl-Leutesheim gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan gibt die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs wieder und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben i. S. v. § 29 BauGB

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richtet sich nach § 34 BauGB. Einschränkend werden Festsetzungen gem. § 3 dieser Satzung getroffen.

§ 3
Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)

Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang), wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

Ergänzende Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodenschutz/Altlasten: 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.

Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale: Sollten bei der Durchführung baulicher Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Geotechnische Hinweise: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hochwasserschutz: Die Einbeziehungsflächen befinden sich gem. Hochwassergefahrenkarte in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (z. B. bei einem Dammbruch) überflutet werden.

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) / „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)“ gekennzeichnet.

Weitere Informationen können u.a. der Hochwasserschutzfibel des zuständigen Bundesministeriums entnommen werden: über die Internetpräsenz des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn ist ein kostenloser Bezug möglich. Die 2014 aktualisierte „Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg", ist im Internet auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de veröffentlicht und enthält ebenfalls Informationen für hochwasserangepasstes Bauen.

Grundwasserschutz: Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes (ca. 130,60 ü. NN.) sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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 Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Gestaltung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Satz 1 LBO i.V.m. § 21a NatSchG): Gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten: 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.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Kehl, 02.12.2024 Britz, Oberbürgermeister

Anhang: Sortimentsliste der Stadt Kehl, Stand: 12-2012

Sortimentsliste der Stadt Kehl

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• 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	• 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	
• 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.