

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)

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)

2. Änderung

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 01.10.1997
Bürgerbeteiligung durch Auslegung	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 Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 29.10.1998

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

Bebauungsplan KORKER STRASSE 2.Änderung in Kehl-BODERSWEIER

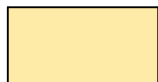
Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am 01.10.1997
 Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend vom 10.11.1997 bis 21.11.1997
 Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat am 17.12.1997
 Öffentlich ausgelegen vom 26.01.1998 bis 27.02.1998
 Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat am 30.09.1998
 In Kraft getreten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

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

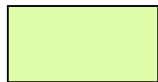
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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



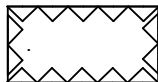
öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Grünfläche,
 landwirtschaftliche Dauernutzfläche (Grünland)



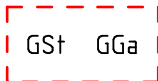
private Grünfläche mit Pflanzgebot
 gem. 4.1 der textlichen Festsetzungen



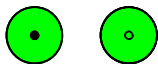
von der Bebauung freizuhaltende
 Schutzfläche, (Schutzzone)



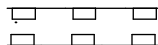
Fläche für Aufschüttungen
 Lärmschutzwall



GSt GGa Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, -garagen



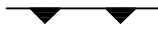
zu erhaltende Bäume,
 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen



Leitungsrecht für die Stadt Kehl



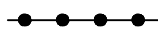
Zufahrtsbeschränkung



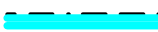
Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze



Abgrenzung des Geltungsbereichs

Bebauungsvorschriften

Ergänzend zum bestehenden zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ersetzt.

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

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

I.1.1.1. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe und
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke.

I.1.1.2. Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen und
6. Vergnügungsstätten der Kategorien A¹ und B² gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 8 BauNVO)

I.1.1.3. Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

¹ Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

² Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Bebauungsvorschriften

I.1.1.4. Ausnahmsweise zulässig sind

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

I.1.1.5. Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
2. Bordelle und bordellartige Betriebe,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
6. Vergnügungsstätten der Kategorien A³ und B⁴ gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

Stadt Kehl,

Der Oberbürgermeister

³ Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

⁴ Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Bebauungsvorschriften

II Sortimentsliste der Stadt Kehl

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Sanitärwaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	
<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Bebauungsvorschriften

III Hinweise

III.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche umfassen.

Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m² Verkaufsfläche ausmachen kann.

Als Randsortiment in diesem Sinn gelten die in der Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

Aufstellungsbeschluss	am 29.02.2012
Frühzeitige Beteiligung	vom 29.05.2012 bis 22.06.2012
Offenlage	vom 10.10.2014 bis 10.11.2014
Satzungsbeschluss	am 17.12.2014
In Kraft getreten	am 08.01.2015

Kehl, 07.01.2015

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano