
Kehl - Goldscheuer

AREAL KOPF I u. II

TEXTFESTSETZUNGEN

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4683-01-13-00	AK I, Urplan	05.04.2006	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4683-01-13-01	AK II, Urplan	06.05.2010	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

BPLAN „AREAL KOPF“ IN KEHL-GOLDSCHEUER, ORIGINAL

BPLAN „AREAL KOPF II“ IN KEHL-GOLDSCHEUER, ORIGINAL

Hinweis: Bereiche des Bebauungsplans "Areal Kopf" wurden durch den Bebauungsplan "Areal Kopf II" überarbeitet !

TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan **“Areal-Kopf”, Kehl-Goldscheuer**

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, zulässig sind:

- Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 SO - Sondergebiet – Ladengebiet nach § 11 BauNVO, zulässig sind:

a) Verkaufsflächen in allen Sondergebieten zusammen für großflächigen Einzelhandel bis zu 3.600 qm.

Dabei dürfen ausschließlich folgende Branchen angesiedelt werden:

Baumarkt/Baustoff-Kalthalle

Gartencenter (incl. Überdachte und nicht überdachte Freifläche)

Lebensmittelmarkt

Schuhe

Elektro und Hifi / Möbel

Kleinfilialisten

sowie die notwendigen Nebenräume und Flächen.

b) Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

c) Ausstellungsflächen

d) Einrichtungen der Verwaltung

e) Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und medizinische Zwecke

f) Werkstätten, soweit sie im Zusammenhang mit den Verkaufsflächen gem. Punkt a) und Einrichtungen

nach Punkt e) stehen

g) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Kleinfilialisten mit Innenstadtrelevanter Nutzung sind auf max. 10% der Verkaufsfläche festgesetzt.

1.3 GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO,

a) zulässig sind nur:

1. Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Tankstellen

4. Anlagen für sportliche Zwecke

b) ausnahmsweise sind zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die

dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17, 18 und 19 BauNVO

GRZ 0,4 und 0,6 – Grundflächenzahl GRZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO.

TH max. 7,0 m – Traufhöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor bzw. 7,5 m – dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

FH max. 11,0 m – Firsthöhe gemessen von OK Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum First.

GH max. 6,5 m - Gebäudehöhe gemessen von OK Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis OK Gebäude.

Bei Eckgrundstücken kann die höherliegende Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück als Bezugspunkt angenommen werden.

Bei Sonderformen, z.B. Tonnendach, wird der höchste Punkt des Gebäudes als maximale Firsthöhe angenommen. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig. Ausnahmsweise sind bei Sonderdachformen (z.B. Pultdach, Tonnendach) abweichende Dachneigungen zulässig.

Im Gewerbegebiet sind max. Traufhöhen von 7,5 m, im Sondergebiet sind max. Gebäudehöhen von 6,5 m angegeben, gemessen von OK Verkehrsfläche bzw. umgebendem Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

3. Bauweise

3.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

- offene Bauweise
- nur Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen zulässig

3.2 SO - Sondergebiet

- besondere Bauweise
- Die Grundstücke sind in offener Bauweise zu bebauen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen dabei Gebäude von mehr als 50 m Länge errichtet werden.

3.3 GE - Gewerbegebiet

- offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist durch Plan-einschrieb im zeichnerischen Teil auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports sind zulässig gemäß Landesbauordnung.
Garagen und Carports mit Flachdach sind zu begrünen.

7. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

Auf dem im zeichnerischen Teil für diese Zweckbestimmung festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung nach folgenden Regelungen vorzunehmen:
(Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt)

Menge der Bepflanzung:

Auf dem Sondergebiet zugeordneten Parkplatzflächen ist pro 8 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen. Die Baumscheiben sind so auszubilden, dass eine Oberflächenwasserversickerung von den umgehenden Stellplätzen möglich ist.

Auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Grünflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Anzahl und Art der Bepflanzung ist mit dem Stadtbauamt Kehl -Grünflächenabteilung- abzustimmen.

8. Grundwasserschutz

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Der Grundwasserstand liegt bei 139,95 müNN lt. Angabe der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein, Bereich Offenburg.

Das Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die genauen Grundwasserstände sind bei der Stadt Kehl bzw. der Gewässerdirektion zu erfragen.

9. Lärmschutz

Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Sondergebiet festgesetzt.

Höhe und Gestaltung der Lärmschutzmaßnahme sind entsprechend dem beigefügten Gutachten auszuführen.

II. Hinweise

1. Regenwasserversickerung

Das auf dem Grundstück von überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück selbst nach DIN 4261 zur Versickerung gebracht werden. Im Regelfall sind 15% der überdachten Grundstücksfläche als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 15 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,0 m betragen. Der Unterbau muss sickerfähig sein. Die Größe und Lage (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der Überlauf an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann.

Die Versickerung des Niederschlagswassers kann jedoch nur erfolgen, wenn keine Metaldächer (Blei, Zink, Kupfer) gebaut werden. Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

Im Nordostbereich des Bebauungsplanes wird ein öffentlicher Graben als Vorflut und gleichzeitig Versickerungsmulde neu angelegt.

2. Gemäß § 11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, dass die Grundstücksstraßenseite von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der festgelegten Straße aufzuschütten ist.

Die endgültige Straßenhöhe ist bei der Stadt Kehl –Tiefbauabteilung- zu erfragen.

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 24.05.2000
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend	am 05.07.2000
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 27.11.2002
Öffentlich ausgelegen	vom 09.12.2002 bis 24.01.2003
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 17.12.2003
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 05.04.2006

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister

Stadtbauamt Kehl Planungsabteilung
Ausgefertigt am 22.12.2003

gez. Dr. Petry

PLANZEICHEN

BEBAUUNGSPLAN "AREAL-KOPF", KEHL-GOLDSCHEUER

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Sonderbauflächen (§ 11 BauNVO)

max. 2 WE

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



Abbruch von bestehenden Gebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ / GFZ

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

I-II

Anzahl der Vollgeschosse

THmax

maximale Traufhöhe

FHmax

maximale Firsthöhe

GHmax

maximale Gebäudehöhe

DN

Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Einzelhäuser



Doppelhäuser



Hausgruppen



Baugrenze



keine Werbeanlagen zulässig



Fläche für Lärmschutz

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich



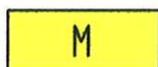
RW/FW=Rad- und Fußweg - LW=Landwirtschaftlicher Weg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Aufstellflächen für Müll-/Abfallbehälter

9. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen - zum Pflanzen von Sträucher und Bäumen



Private Grünflächen - zum Pflanzen von Sträucher und Bäumen



Bepflanzung (Bäume, Sträucher)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz usw.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Vorfluter - Fläche für Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers

15. Sonstige Planzeichen



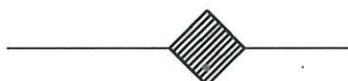
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

GGa

Gemeinschaftsgaragen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1 Im Mischgebiet MI sind von den in § 6 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang 2)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.2 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Im Gewerbegebiet GE1 sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Tankstellenshops bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 180 m²

1.1.2.2 Im Gewerbegebiet GE2 sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang 2)

1.1.3 Sondergebiet SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.3.1 Im Sondergebiet SO1 ist ein Vorhaben (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 0,3480 (= 2.550 m²) der Grundstücksfläche (SO1) zulässig.

Davon sind

- maximal 0,0614 (= 450 m²) der Grundstücksfläche (SO1) als Verkaufsfläche für Drogeriewaren
- maximal 0,0068 (= 50 m²) der Grundstücksfläche (SO1) als Verkaufsfläche für Aktionsware zulässig.

Die Nutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss unterzubringen.

1.1.4 Sondergebiet SO2 „Lebensmittelmarkt“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.4.1 Im Sondergebiet SO2 ist ein Vorhaben (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 0,1777 (= 1.050 m²) der Grundstücksfläche zulässig.

Davon sind

- maximal 0,0169 (= 100 m²) der Grundstücksfläche (SO2) als Verkaufsfläche für Drogeriewaren
- maximal 0,0084 (= 50 m²) der Grundstücksfläche (SO2) als Verkaufsfläche für Aktionsware zulässig.

Die Nutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss unterzubringen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.2.1.1 Im Mischgebiet MI und den Gewerbegebieten GE1 und GE2, wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 7,50 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut, an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.2 Im Mischgebiet MI und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE2 wird die maximale Firsthöhe (FH) auf 11,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem First. Bei Flachdächern in den Gewerbegebieten GE 1 und GE2 gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe von 7,50 m, gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

1.2.1.3 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“ wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 7,00 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut, an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.4 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“ wird die Firsthöhe (FH) auf 11,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem First an der Mitte des Gebäudes. Bei Pultdächern ist die Firsthöhe gleich dem Pultfirst.

- 1.2.2 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
- 1.2.2.1 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“, sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür festgesetzten Stellplatzzonen (ST) zulässig.
- 1.2.2.2 Im Mischgebiet MI sind offene Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und der südlichen Baugrenze (Baufensterflucht) zulässig.
- 1.2.2.3 Im Gewerbegebiet GE1 sind offene Stellplätze nur bis zur südlichen und westlichen Baugrenze (Baufensterflucht) zulässig.
- 1.2.2.4 Im Gewerbegebiet GE2 sind offene Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und der südlichen Baugrenze (Baufensterflucht) zulässig.
- 1.2.2.5 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“, Mischgebiet MI und eingeschränkten Gewerbegebiet GEE, sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.2.3 **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14, BauNVO)
- 1.2.3.1 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sind untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen oder Trafos bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.3 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
- 1.3.1 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“ sind bei der Ermittlung der Grundfläche in Ziffer 1.3.2, die Grundstücksflächen in vollem Umfang einschließlich der privaten Grünflächen als maßgebend im Sinne des § 19 (3) Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen.
- 1.3.2 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“ darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.4.1 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“ wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten hierbei die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.5 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5.1 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“, im Mischgebiet MI, sowie in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 dürfen Bauteile für Technik (Lüftung etc.) die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 1.6 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.6.1 Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Pkw-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplätzen.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.7.2.1 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben, ist zusätzlich eine separate, wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

1.7.3 Bauliche Anlagen die unterhalb des höchsten Grundwasserstandes von 139,95 m ü.NN gegründet werden, sind wasserdicht und auftriebssicher (weiße Wanne nach DIN) 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.

HINWEIS:

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

1.7.4 Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der Vaws müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge von Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

1.7.5 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich nur solche Lampen zulässig (z.B. Natriumniederdruck-Dampflampen), welche keine Gefahr für Insekten darstellen.

1.8 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1.8.1 Das Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 1 hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich . Bei einer Bebauung sind insbesondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

1.9 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a und 25 b BauGB)

1.9.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.9.2 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“ sind, entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebieten, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.3 Im Mischgebiet MI und den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche, mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.4 Auf der mit F1 gekennzeichneten, privaten Grünfläche sind zur Eingrünung der Sondergebiete SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“ und Mischgebiet MI neben den festgesetzten Baumpflanzungen pro angefangener 20 m² mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.5 Die mit einem Pflanzenerhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.9.6 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.
- 1.9.7 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen zugelassen werden.
- 1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.10.1 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit einem Leitungsrecht belegten Fläche, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.11.1 Als Maßnahme zum Lärmschutz sind analog den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens in den im Plan gekennzeichneten Bereichen (Mischgebiet MI, Gewerbegebiet GE2), nach Norden und Westen ausgerichtete Aufenthaltsräume nur dann zulässig, wenn deren nach Norden und Westen gerichtete Fenster nicht offenbar sind. Aufenthaltsräume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume, Büroräume, sowie Küchen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m².
Hinweis: Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung sind die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 **Dächer**

- 2.1.1.1 Im Mischgebiet MI sind Hauptdächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35° zulässig.
- 2.1.1.2 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Hauptdächer als Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.1.3 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“ sind Hauptdächer als reine Satteldächer, als Satteldächer mit Wiederkehr mit einer Dachneigung von 5° bis 25° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 15° zulässig. Untergeordnete Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.
- 2.1.1.4 Im Mischgebiet MI sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 2.1.1.5 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“, sowie in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Dachaufbauten mit Ausnahme der in Ziffer 2.1.1.6 genannten Anlagen, nicht zulässig.
- 2.1.1.6 Anlagen die der Energiegewinnung dienen (Solar, Photovoltaik), sind bei jeder Dachneigung zulässig.

2.1.2 **Carports, Garagen und Nebengebäude**

- 2.1.2.1 Im Mischgebiet MI sind die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 35° auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.2.2 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“, sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE2, sind die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 25° auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Im Mischgebiet MI sind Werbeanlagen nur bis zur Traufhöhe und einer maximalen Fläche von 6 m² zulässig.

2.2.2 In den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“, sowie in den Gewerbegebieten GE1 und GE2, sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Diese dürfen die maximal festgesetzte Gebäudehöhe von 11,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbefahnen, die ohne Größenbeschränkung zulässig sind.

2.2.3 Werbeanlagen mit wechselndem Lichteffekt, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

2.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist das anfallende Niederschlagswasser im nördlichen Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2, schadlos in die nordwestlich angrenzende Versickerungsmulde zu leiten und dort vollständig zur Versickerung zu bringen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/208-3500, Fax.: 0761/208-3544, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

3.2.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.2.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes

nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.2.1.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bebauungsvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

3.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.2.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.2.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.2.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 **Abfallentsorgung**

3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 1.1.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

3.5 Oberflächenwasserbehandlung

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Sondergebieten SO1 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 „Lebensmittelmarkt“ ist im nördlichen Teilbereich in die vorhandene Versickerungsmulde nordöstlich des Plangebiets zu leiten und dezentral zur Versickerung zu bringen.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Mischgebiet MI und den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation im Bereich der B 36 zu leiten.

Im Einzelnen wird auf das Entwässerungskonzept der Stadt Kehl hingewiesen.

3.6 Stromversorgung

Im Zuge der Neubebauung wird es evtl. notwendig eine neue Transformatorenstation zu errichten. Im Rahmen der Offenlage wird mit dem zuständigen Energieunternehmen abgestimmt, ob eine solche Anlage notwendig wird und an welchem Standort diese errichtet werden muss.

3.7 Hochwasserschutz

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Abgrenzungsgebiet als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen ist. Es sind daher die entsprechenden Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VawS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.

3.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Während Dachflächenwasser i, d. R. direkt einer entsprechend ausgelegten Versickerungsanlage zugeführt werden kann (Vorraussetzung: keine unbeschichtete Metalldächer), kann vor einer schadlosen gezielten Versickerung von Niederschlagswasser von Parkplatzflächen eine Vorbehandlung erforderlich sein.

3.9 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Werden jedoch 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.

3.10 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Anlagen sind bei den Bauarbeiten zu schützen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.11 Stromversorgung

Die erforderliche Kabelverlegung ist vor den Bauarbeiten mit dem Stromversorger entsprechend abzustimmen.

Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden, wird gebeten, vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich der Kabeltrassen Einsicht in die Kabelpläne der Elektrizitätswerke Mittelbaden zu nehmen. Es wird gebeten, auch das ausführende Tiefbauunternehmen zu informieren.

3.12 Gasversorgung

Das Planungsgebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes über die Straße In den Gerberäckern und die geplante Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße B36 und dem bestehenden Wohngebiet mit Erdgas versorgt werden.

Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der badenova AG & Co. KG, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

3.13 Schmutzwasserentsorgung

Die Flächen GE 2, MI und SO 1 können an die ca. 120 m lange Schmutzwasserleitung PP DA 250 angeschlossen werden. Anschlusspunkt im Wohngebiet ist der Schacht 04S281.

Der Markt SO 2 kann wahrscheinlich geodätisch nicht an das Wohngebiet angeschlossen werden. Der Anschluss könnte ggf. über eine Leitung von 87 m Länge an Schacht 04S002 erfolgen. Allerdings müsste dann die Zufahrt zum Gewerbegebiet gequert werden und der Endschacht läge ca. 0,80 m über dem Niveau auf der anderen Straßenseite. Alternativ wäre eine Pressung unter der Bundesstrasse denkbar, die mit den zuständigen Ämtern entsprechend abgeklärt werden muss.

ANHANG 1

Pflanzenliste für Pflanzgebote (Auswahl nach Liste LfU)

Bäume für Stellplatzzonen und Parkplätze

Größe: 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Artenempfehlung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Bäume für sonstige Flächen

Größe: 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Artenempfehlung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Feldulme	Ulmus minor

Obsthochstämme (altbewährte Sorten)

Sträucher

Größe: 60-100 cm

Artenempfehlung:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crateagus lavigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crateagus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonimus europäus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

ANHANG 2

Sortimentsliste der Stadt Kehl

Zentrenrelevante Sortimente

Arzneimittel
Bastel-/Geschenkartikel, Künstlerbedarf
Bekleidung aller Art
(Schnitt-) Blumen
Briefmarken
Bücher
Büromaschinen (ohne Computer)
Campingartikel
Computer, Kommunikationselektronik
Drogeriewaren
Elektrokleingeräte
Elektrogroßgeräte
Fahrräder und Zubehör
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Keramik, Porzellan
Haushaltswaren/Bestecke
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Kosmetika und Parfümerieartikel
Kunstgewerbe/Bilder und –rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerware
Musikalien
Nähmaschinen
Nahrungs- und Genussmittel
Optik und Akkustik
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

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
Bauelemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Motorisierte Fahrzeuge aller Art u. Zubehör
Erde, Torf
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenhäuser, -geräte
Herde/Öfen
Holz
Installationsmaterial
Küchen incl. Einbaugeräte
Möbel incl. Büromöbel
Pflanzen und –gefäße
Rollläden und Markisen
Werkzeuge
Zooartikel

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)



- Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
- GF maximal zulässige Geschossfläche
- GR maximal zulässige Grundfläche
- TH maximal zulässige Traufhöhe
- FH maximal zulässige Firsthöhe

OK FFB EG Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung:  Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)



Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung Bäume

Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSch (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



abzureißendes Gebäude



bestehende Flurstücksgrenze



aufzuhebende Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Stadtteil Kehl-Goldscheuer Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kopf-Areal II"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	22.04.2009
Offenlage	09.02.2010 - 10.03.2010
Satzungsbeschluss	21.04.2010
In Kraft getreten am	06.05.2010

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kehl übereinstimmen.

Kehl, den 03.05.2010

gez.

Oberbürgermeister
Dr. Petry

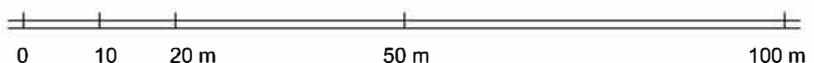
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Kehl, den 06.05.2010

Die Planunterlage nach dem Stand vom 10.09.2009 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

[Zurück zum
Inhaltsverzeichnis](#)

Plandaten



M. 1 / 1000

Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 21.04.2010

Bearbeiter: Schi / Wa
Projekt-Nr: S-09-063
Planformat: 765 x 300



fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875 0, Fax 0761/36875 17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de