

**TEXTFESTSETZUNGEN**

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

**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.

**MI** Mischgebiete

zulässig sind :

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

Ausnahmsweise ist im Erdgeschoss auf dem mit ① gekennzeichneten Grundstück eine Vergnügungsstätte als AutomatenSpielhalle bis zu einer Gesamtfläche von 180 m<sup>2</sup> zulässig. Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

**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

GFZ 0,8 (Mischgebiet) Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

TH max. 7,0 m oder TH max. 9,0 m

Traufhöhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

FH max. 10,5 m oder FH max. 14,0 m

Firsthöhe gemessen von OK Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum First. 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 mit Mindestneigung von 25° zulässig. Der Tiefpunkt bei Pultdächern muss auf der Nordseite liegen.

**3. Bauweise nach § 22 BauNVO**

**E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

**D** offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

**H** offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

#### **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 im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil auf max. 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

#### **6. Gebäudestellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist gem. Planeinschrieb zu wählen. Untergeordnete Bauteile sowie Garagen können mit einer anderen Firstrichtung realisiert werden. Für verbindende und untergeordnete Bauteile besteht die Möglichkeit, diese mit einem Flachdach auszubilden.

#### **7. Stellplätze und Garagen**

Mischgebiet: Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.

Zur Befestigung der Stellplätze und Zufahrten dürfen nur nachfolgende Materialien verwendet werden :

- Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekies), Schotterrasen, sonstige wasserdurchlässige Belagsarten.

Die Stellplätze sind mit Baumpflanzungen zu gliedern. Es dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Je 100 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

#### **8. Grundwasserschutz**

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Baugebiet „Im Mättel“ bei 139,10 m ü.NN.

Der bekannte maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 140,30 m ü. NN.

Die Unterkante Kellerfußboden soll nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen.

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

## **II. Hinweis**

### **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.

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 der LBO (gesonderte Satzung)

#### 1. Dachform und Dachneigung (DN)

Nur geneigte Dachformen sind zulässig.

Wohngebäude : Dachneigung (WA) 30°- 40°; (MI) : 30 °- 45°

Doppelhäuser: einheitliche Dachneigungen

Garagen und Carports : Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig.

Flachdach ist unzulässig.

Bei Sonderformen (Pulldach, versetztes Pulldach, Tonnendach u.a.) sind im Einzelfall Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.

Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat

am 27.02.2002

Öffentlich ausgelegen

vom 18.03.2002 bis 19.04.2002

Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat

am 25.06.2003

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung in der Kehler Zeitung

am 15.07.2003

Für die Stadt Kehl

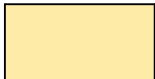

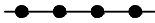



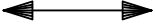

Ausgefertigt am 08.07.2003

Der Oberbürgermeister

Stadtbauamt Kehl, Planungsabteilung

gez. (Dr. Petry)

Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen  
Bebauungsplan IM MÄTTEL M. 1:500  
Zeichnerische Festsetzungen:

WA	MI	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
□		Offene Bauweise
△ E △ D △ H		Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen
GRZ		Grundflächenzahl
TH max		Maximale Traufhöhe bez. auf OK Straße
FH max		Maximale Firsthöhe bez. auf OK Straße
DN		Dachneigung
GFZ		Geschoßflächenzahl
max 2WE		Maximal 2 Wohneinheiten
		Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
		Baugrenze
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
		Ein- u. Ausfahrtsverbot
		Geltungsbereichsgrenze
		Firstrichtung
GR + FR		Geh- u. Fahrrecht für die Angrenzer
LR		Leistungsrecht für die Versorgungsträger
		Altlastenverdachtsfläche

## Bebauungsvorschriften

---

Ergänzend zum 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

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
<b>PlanzV 90</b>	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
<b>GemO</b>	§ 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)

##### I.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

###### I.1.1.1. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

###### I.1.1.2. Nicht zulässig sind

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe und
7. Tankstellen.

##### I.1.2 Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 6 BauNVO)

###### I.1.2.1. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe und
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## **Bebauungsvorschriften**

---

### I.1.2.2 Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente, gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II),
2. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen und
5. Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

Stadt Kehl,

Der Oberbürgermeister

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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**

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung aller Art</li> <li>• Briefmarken</li> <li>• Bücher</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Foto, Video</li> <li>• Gardinen und Zubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>• Haus-/ Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>• Musikalien</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Optik und Akustik</li> <li>• Sanitätswaren</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>• Tonträger</li> <li>• Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>• Erde/ Torf</li> <li>• Farben, Lacke</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Herde/ Öfen</li> <li>• Holz</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Kinderwagen und -sitze</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li> <li>• Zubehör für motorisierte Fahrzeuge aller Art</li> </ul>
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel</li> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• Nahrungs-/ Genussmittel<sup>A</sup></li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>	

Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kehl, Dezember 2012

<sup>A</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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