

Ergänzend zum bestehenden zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise:

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. §§ 1-22 BAUNVO)**

**Rechtsgrundlagen:**

- BauGB** Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung  
**BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist  
**PlanzV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung  
**GemO** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

**I.1.1 Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 8 BauNVO)**

**I.1.1.1. Zulässig sind**

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

**I.1.1.2. 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.
2. Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (zum Begriff „deutlich untergeordnete Verkaufsfläche“ siehe Punkt C.V).

**I.1.1.3. 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 A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

<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 Strip-tease- 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.

## **II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**

1. Ausnutzungsziffern
  - a) Grundflächenzahl (gem. § 17 BauNVO)
  - b) Baumassenzahl (gem. § 17 BauNVO)siehe Nutzungsschablone
2. Maximal zulässige Gebäudehöhe (gem. § 18 BauNVO)  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.
3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Kamine), Lichtkuppeln und Fotovoltaik-Anlagen, sowie Aufzugsüberfahrten und notwendige Treppenhäuser um bis zu 3 m überschritten werden.

## **III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und BauNVO)**

Festgesetzt wird "besondere Bauweise" im Sinne "Offener Bauweise", jedoch dürfen Einzelgebäude bzw. Gebäudekomplexe eine Länge von 50 m überschreiten.

## **IV. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## **V. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

## **VI. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), sowie Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil für diese Zweckbestimmung festgesetzten Flächen ist eine Bepflanzung nach folgenden Regelungen vorzunehmen.

1. Menge der Bepflanzung
  - a) In den Pflanzstreifen auf der Nord- und Südseite des Geltungsbereichs muß die Bepflanzung jeweils als freiwachsende Hecken ausgebildet werden. Dabei ist alle 10 - 20 m ein Baum zu pflanzen. Bäume und Großsträucher sind mittig anzuordnen, niedrig wachsende Arten an den Rändern. Die Hecken sind in mindestens 3 Reihen zu pflanzen. Im Bereich von Hochstämmern sind Bodendecker und niedrige Sträucher vorzusehen.
  - b) Der Grünstreifen im Osten des Geltungsbereichs ist der natürlichen Sukzession vorbehalten (keine Pflanzmaßnahmen).
2. Es sind nur Arten lt. Pflanzliste zulässig
  - 2.1 Die zu verwendenden Bäume und Sträucher sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen:
    - Schwarzdorn                      Prunus Spinosa
    - Schwarzer Holunder              Sambucus nigra

- Eingrifflicher Weißdorn      Crataegus monogyna
- Heckenrose Rosa              canina
- Roter Hartriegel              Cornus sanguinea
- Hasel                              Corylus avellana
- Gemeiner Schneeball        Viburnum opulus
- Hainbuche                      Carpinus betulus
- Feldahorn Acer                Campestre
- Vogelkirsche                  Prunus avium

## 2.2 Qualitätsstufen

Folgende Mindestqualitätsstufen sind gefordert:

- Sträucher oder Heister (2 mal verpflanzt, aus weitem Stand, Höhe 60 bis 100 cm)
  - Bäume (Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm)
3. In den angelegten Pflanzstreifen (Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern) sind bestehende Bäume und Sträucher dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen (z. B. Austausch kranker Bäume). Abgängige Bäume und Sträucher sind mit geeigneten, gleichartigen, mehrjährig, verholzten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe nach zu pflanzen.

## **VII. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)**

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen sind ohne gesonderte Flächendarstellung und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **VIII. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1. Die Speicherung und Entnahme von Niederschlagswasser zu Nutzzwecken ist auf den Grundstücken zulässig (i.V.m. § 74 LBO).
2. Verwaltungsgebäude mit Flachdächern sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Als ausreichende Dachbegrünung wird ein Trockenrasenaufbau mit einer mind. 8 cm starken Substratschicht vorgeschrieben.
3. Maßnahmen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu realisieren sind:
  - Vor Eingriffen in die Teilfläche mit der Flurstück-Nr. 1683 des Plangebiets sind weitere Untersuchungen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten hinsichtlich Amphibien und Reptilien durchzuführen. Auf Grundlage der Ergebnisse und gemäß der im Anhang beigefügten artenschutzrechtlichen Beurteilung sind die Vergrämuungsmaßnahmen der Amphibien und Reptilien sowie die vorgezogenen CEF-Maßnahmen unter Punkt VIII. 4. im Hinblick auf den räumlichen Umfang sowie den zeitlichen Ablauf zu konkretisieren. Die Ergebnisse der erneuten Untersuchung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Vergrämuungs-

maßnahme hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Durchführung und die Dokumentation der Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Aufhängung von 3 Nistkästen für Höhlenbrüter und 3 Nistkästen für Nischenbrüter für jedes Gebäude, das im Plangebiet neu errichtet wird, als Kompensationsmaßnahme. Die Nistkästen sind an den entstehenden Gebäudefassaden als äußere Fassadenverkleidung anzubringen und zu unterhalten. Die Nistkästen sind nach Norden auszurichten, deren Lage ist im Baugesuch darzustellen. Alternativ können die Nistkästen in die Fassade integriert werden. Die Bereitstellung bzw. die Aufhängung der Nistkästen hat spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der baulichen Anlage folgenden Monaten Januar oder Februar zu erfolgen.
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe zu verwenden.

#### 4. Vorgezogene CEF-Maßnahmen

4.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind private Flächen festgesetzt, auf denen vor Eingriffen in die Teilfläche mit der Flurstück-Nr. 1683 des Plangebiets folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Aufwertung der Lebensräume für Brutvögel, Amphibien und Reptilien (CEF-Maßnahmen) zu realisieren sind:

- Pflanzung von Sträuchern nach dem Prinzip der Benjeshecken mit einer Dichte von 50 Stück auf 100 m<sup>2</sup>. Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen. Die genaue Lage der Pflanzungen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Alternativ können Sträucher aus dem Plangebiet in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung umgepflanzt werden.
- Alternativ können in Teilabschnitten die Heckenstrukturen auch als sogenannte Benjes- oder Totholzhecken aus dem anfallenden Gehölzmaterial der einheimischen Gehölze im Zuge der Baufeldfreimachung auf dem Grundstück mit einer Höhe von bis zu 2 m ausgeführt werden.
- Herstellung von 2 Steinriegeln mit einer Ausdehnung von jeweils ca. 5 x 2 x 2 m und einem Abstand von 5 bis 30 m zueinander.
- Anlegung von 2 Sandlinsen mit einer Flächengröße von jeweils ca. 1 bis 2 m<sup>2</sup> im Umfeld der Steinriegel.
- Die Flächen sind während Eingriffen im Plangebiet als Tabuflächen auszuweisen. Die Flächen sind gegen das Baufeld hin mit einem reptiliendichten Zaun abzuschotten.

4.2 Die Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsflächen als CEF-Maßnahmen und die Gewährleistung ihrer ökologischen Funktionalität haben vor Eingriffen in das Grundstück in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.3 Bei der Anlage der Strukturen auf den CEF-Flächen ist darauf zu achten, dass die bestehende Vegetation möglichst wenig befahren oder sonst in Mitleidenschaft gezogen wird.

4.4 Die Flächen, inkl. Gehölze sind entsprechend den Lebensraumanprüchen der Brutvögel, Amphibien und Reptilien zu pflegen.

#### **IX. Flächen für die Abwasserbeseitigung und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

1. Im zeichnerischen Teil ist der Standort für das Hebewerk zur Abwasserentsorgung festgesetzt.
2. Im zeichnerischen Teil ist die Fläche für das Regenklärbecken zur Niederschlagswasserentsorgung festgesetzt.
3. Das Niederschlagswasser von stark befahrenen Be- und Entladeflächen ist gesondert abzuleiten und in das best. Regenklärbecken einzuleiten. Das Oberflächenwasser der weiteren Verkehrsflächen, einschließlich der Stellplätze ist in den angrenzenden Grünflächen breitflächig zu versickern.
4. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu behandeln und über die belebte Bodenzone in Versickerungsmulden zu versickern. Der Überlauf ist in das best. Regenklärbecken einzuleiten. Die Mulden sind für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis auszulegen.
5. Das Versickerungskonzept ist darzustellen und mit dem Entwässerungsgesuch einzureichen.
6. Auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Stadt Kehl in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

#### **X. Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

1. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zum Erhalt, zur Unterhaltung und zur Erneuerung der Leitungen zugunsten der bezeichneten Leitungsträger festgesetzt.
2. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche mit Stellfläche zum Erhalt, zur Unterhaltung und zur Erneuerung des Regenklärbeckens zugunsten der Stadt Kehl festgesetzt.
3. Auf den zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Betrieb und die Unterhaltung des Regenklärbeckens und der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

### **Rechtsgrundlagen:**

**LBO** § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

**GemO** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

### **I. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als auf der Fassade angebrachte Anlagen zulässig.
2. Alle Werbeanlagen an den Fassaden eines Gewerbebetriebs dürfen eine Fläche (alle Fassadenflächen addiert) von insgesamt 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, maximal drei Werbeanlagen pro Gebäude.
3. Werbeanlagen auf der Südostfassade sind unzulässig.
4. Freistehende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise in Form von Fahnenmasten innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Pro Gewerbebetrieb dürfen maximal vier Fahnenmaste aufgestellt werden. Sie dürfen die maximale Gesamthöhe von 8,0 m nicht überschreiten. Die maximale Gesamthöhe der Fahnenmasten ist bezogen auf 135,30 m ü. NN. als unterer Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Fahnenmastes. Die maximale Ansichtsfläche je Werbefahne beträgt 1,5 x 3,5 m.
5. Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind unzulässig.
6. Es sind nur Beleuchtungen zulässig, die in den für die Beleuchtungszwecke benötigten Richtungen abstrahlen. Beleuchtungen von Werbeanlagen und Hintergrundbeleuchtungen sind nur in zeitlich konstantem und weißem oder annähernd weißem Licht in LED-Technik zulässig.
7. Die maximal zulässige Leuchtdichte der Werbeanlagenbeleuchtung beträgt 400 cd/m<sup>2</sup>.
8. Es dürfen nur staubfreie Leuchten zum Einsatz kommen.

### **II. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

1. Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

## **C. HINWEISE**

### **I. Aufschüttungen**

Alle Grundstücke können auf den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zum Ausbauniveau der Verkehrsflächen aufgeschüttet werden, Die zukünftige Straßenhöhe ist beim städtischen Tiefbauamt zu erfragen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO).

### **II. Grundwasser**

Das mittlere Jahresmaximum des Grundwasserstandes 1974-91 liegt bei 133,50 m ü. NN. - 133,75 m ü. NN., das absolute Jahresmaximum (1983) bei 134,25 m ü. NN. Das vorhandene Gelände ist deswegen auf min. 134,35 m ü. NN aufzufüllen.

Gebäudeteile, die unter 134,25 m ü. NN. liegen, sind auftriebssicher und wasserdicht auszubilden. Kanalanschlußhöhen und evtl, dadurch bedingte höhere Auffüllungen sind beim städtischen Tiefbauamt zu erfragen.

### **III. Entwässerungsgraben**

Der Entwässerungsgraben, der sich innerhalb der am Südostrand des Planes dargestellten privaten Grünfläche befindet, ist in seiner Funktion zu erhalten und zu sichern.

### **IV. Entwässerung Privatfläche entlang best. Weg**

Die entlang des vorhandenen Feldwirtschafts- und Radweges gelegenen privaten Flächen sind auch innerhalb der privaten Flächen zu entwässern.

### **V. 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).

### **VI. Hochwasser**

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken.

Für nähere Informationen zum Thema "Hochwassergefahrenkarten" wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

## **VII. Hinweise aus dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u.a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet (siehe hierzu Punkt C.5.).

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Im Internet sind dazu auf dem umfassenden Informationsportal

*[hochwasserbw.de/](http://hochwasserbw.de/)*

Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:

*[http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenWohnen/hochwasserschutzfibel\\_2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile)*

## **VIII. Baugrunduntersuchungen**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge 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.

## **IX. Militärische Altlasten / Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann allerdings nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

## **X. Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale**

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Plaelbach / B36" in Kehl-Bodersweier sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) 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 das Regierungspräsidium Stuttgart 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.

## **XI. Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten**

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung für das Plangebiet wurde durchgeführt und befindet sich in der Anlage zur Begründung.

Auf dieser Grundlage wurden Vermeidungs- und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, welche der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu entnehmen sind.

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. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Da im Plangebiet auch gebäudebrütende Arten von Brutvögeln zu erwarten sind, dürfen bestehende Gebäude in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgerissen werden.

## **XII. Leitungsauskunft**

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden eine Erkundungs- und Sicherungspflicht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Baubeginn ist mindestens bei den hier genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

bnNETZE GmbH  
Tullastraße 61  
79108 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom Technik  
GmbH  
Okenstraße 25-27  
77652 Offenburg

Netze Mittelbaden  
GmbH  
Lotzbeckstraße 45  
77933 Lahr

Unitymedia BW  
GmbH  
Postfach 10 20 28  
34020 Kassel

SWARCO V.S.M. GmbH  
Geschäftsbereich Beleuchtung  
Sickingenstr. 26-28  
10553 Berlin

Technische Dienste  
Kehl (TDK)  
Herderstraße 2  
77694 Kehl

Stadt Kehl,

Der Oberbürgermeister

**ANHANG: 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>	

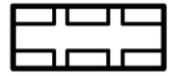
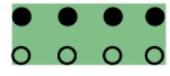
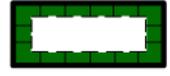
Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kehl, Dezember 2012

<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.

**Zeichnerische Festsetzungen.**

Nutzungsschablone:

GE	Gewerbegebiet
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
BMZ 4,5	Baumassenzahl
GH max. 152,50 m üNN	Maximale Gebäudehöhe

	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
	Grünfläche (Verkehrsrün)
	Geh-,Fahr- und Leitungsrecht
	Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Fläche für Elektrizitätswerk
	Fläche für Abwasserhebewerk
	Fläche für Abwasserbeseitigung (Regenklärbecken)

**Hinweise ohne rechtliche Bindung**

	Bestehende Bäume
	Böschungskante

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **PLAUELBACH / B36 3. Änderung**

## Verfahrensdaten

Änderungsbeschluss	24.06.2015
Frühzeitige Beteiligung	10.07.2015 – 11.08.2015
Offenlage	07.03.2016 – 08.04.2016
Satzungsbeschluss	29.06.2016
In Kraft getreten	07.07.2016

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

Kehl, den 07.07.2016

gez.

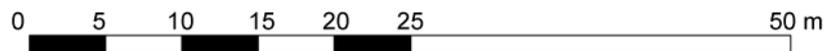
Oberbürgermeister  
Vetrano

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

Kehl, den 07.07.2016

Die Planunterlage nach dem Stand vom 28.08.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

## Plandaten



**M. 1 : 500**

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 28.01.2016

Bearbeiter: HPW / KN

Projekt-Nr: 15-03

Planformat: 594x1050mm [www.fh-m-architekten.de](http://www.fh-m-architekten.de)



Tanneberg | Haas  
**Mattes**  
Architekten - Ingenieure GmbH

Stadtplanung

Herderstraße 3, 77694 Kehl

Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329

[stadtplanung@stadt-kehl.de](mailto:stadtplanung@stadt-kehl.de), [www.kehl.de](http://www.kehl.de)