

# **Bebauungsplan STOCKFELD I + 1. Änderung in Kehl-Goldscheuer**

## **TEXTFESTSETZUNGEN**

In Ergänzung zu den im Plan dargestellten Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

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

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

**GE** Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

Zulässig sind:

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

Allgemein zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### **2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise** gemäß Planeinschrieb

#### **3. Anschlußbeschränkungen Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Landesstraße auf der Nordseite des Gebietes ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit max. 7,5 m Breite zulässig.

#### **4. Stellplätze und Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Skizze im Plan).

#### **5. Höhenlage der Gebäude und Grundwasserstände**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist mindestens auf das Niveau der Landesstraße L 98 auszubilden. Die maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe entsprechend Planeinschrieb sind bezogen auf OK Landesstraße mittig vor dem Grundstück.

Für das Gebiet liegen folgende Grundwasserstände vor:

Unter Berücksichtigung der den Anpassungsmaßnahmen zugrunde gelegten Randbedingungen ergab sich als Ergebnis der maßgeblichen Rechenläufe für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ein Grundwasserstand von 141,60 m ü.NN.

Der maximale als Montagswert bisher gemessene Grundwasserstand lag zwischen 141,80 - 141,90 m ü.NN.

Geländehöhen Bestand ca. 142,00 m ü.NN.

Geländehöhen geplant ca. 142,90 - 143,30 m ü.NN.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Ausbildung eines Kellers ist die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden so zu wählen, daß diese über dem Grundwasserstand von 141,60 m ü.NN. liegt.

## **6. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze ist nach jeweils 4 Stellplätzen (10 m) ein Laubbaum zu pflanzen.

## **7. Regelung des Wasserabflusses / Regenwasserversickerung**

Das auf dem Grundstück von überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst im Sinne des ATV-Arbeitsblattes A 138 in flächenhafter Form (Muldenversickerung über die 30 cm starke belebte Bodenschicht) zu versickern.

Punktförmige Versickerungen (Sickerschächte) oder linienhafte Versickerungen (Rigolensystem) sind nicht zulässig.

Im Regelfall sind 15 % der überdachten Grundstücksfläche als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 15 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß mindestens 2,0 m betragen.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen zur Grundstücksentwässerung darzustellen. Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Überlauf über Rückstauenebene an die Regenwasserkanalisation/Vorflut angeschlossen werden kann.

Grundsätzlich ist der Überlauf der Versickerungsmulde an die Regenwasserkanalisation /Vorflut anzuschließen. Die Speicherung (Zisterne) und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

Nähere Einzelheiten sind z.B. der Vorinformation des UVM Baden-Württemberg vom 16.01.96 Az.: 33-8951.13 „über die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu entnehmen, die auch bei den Stadtwerken Kehl und der Planungsabteilung der Stadt Kehl eingesehen werden können.

## **Hinweis**

Gem. §11 LBO wird im Einzelbaugesuch gefordert, daß die Grundstücke straßenseitig (zur Erschließungsstraße) von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Gebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe ca. 1,0 m aufzuschütten sind.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sollen aus ökologischen und aus Gründen der Wasserrückhaltung mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Austellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 21.08.1998
Bürgerbeteiligung durch Auslegung	vom 09.11.1998 bis 27.11.1998
Auslegungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 24.02.1999
Öffentliche Auslegung	vom 10.03.1999 bis 12.04.1999
Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 19.05.1999
Genehmigt, Mitteilung des Regierungspräsidium	am 19.08.1999
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 08.10.1999
Für die Stadt Kehl	Ausgefertigt am 08.06.1999
der Oberbürgermeister gez. (Dr. Petry)	






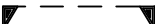



### 1. vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 23.07.2008
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 25.08.2008
Für die Stadt Kehl	Ausgefertigt am 22.08.2008
der Oberbürgermeister	

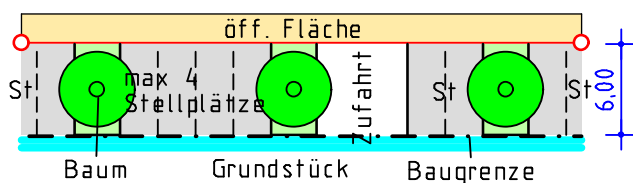
gez. i. V. (Astrid Groß-Königs, Bürgermeisterin)

### Bebauungsplan STOCKFELD I + 1. Änd., Zeichn. Festsetzungen

GE	Gewerbegebiet
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
a	abweichende Bauweise
GHmax	maximale Gebäudehöhe bez. auf OK Straße
DN Gew.	Dachneigung für Gewerbebauten
Whs	Wohnhäuser
max II	maximal 2 Vollgeschosse
DN	Dachneigung
THmax	maximale Traufhöhe bez. auf OK Straße

	Verkehrsfläche: Straße
	Verkehrsfläche: Rad- u. Fußwege
	öffentliche Grünfläche
	Bereich für Stellplätze mit gepl. Bäumen
	Baugrenze
	Zufahrt
	Zufahrtsverbot
	Grundstücksgrenzen, Vorschlag
	Geltungsbereichsgrenze

Skizze zu Pkt 1.4 und 1.6 der Textfestsetzungen



## 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**

- 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)**

##### **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 und
2. Einzelhandelsbetriebe mit 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,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

###### **I.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind**

1. Getränkemarkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig und
2. Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II), 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 III.1).

###### **I.1.1.3. Nicht zulässig sind**

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II),
2. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment,
3. Bordelle und bordellartige Betriebe,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche 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 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 Sortimentliste der Stadt Kehl**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<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>• Sanitärwaren</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>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
<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