
Kehl - Marlen

MARLER VIEHWEIDE, 2. bis 4. Änderung

TEXTFESTSETZUNGEN

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4683-02-05-00	Urplan	03.03.1979	Überlagert und damit außer Kraft
4683-02-05-01	1. Änderung	12.03.1988	Überlagert und damit außer Kraft
4683-02-05-02	2. Änderung	15.01.1991	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4683-02-05-03	3. Änderung	08.01.2015	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4683-02-05-04	4. Änderung	08.12.2021	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

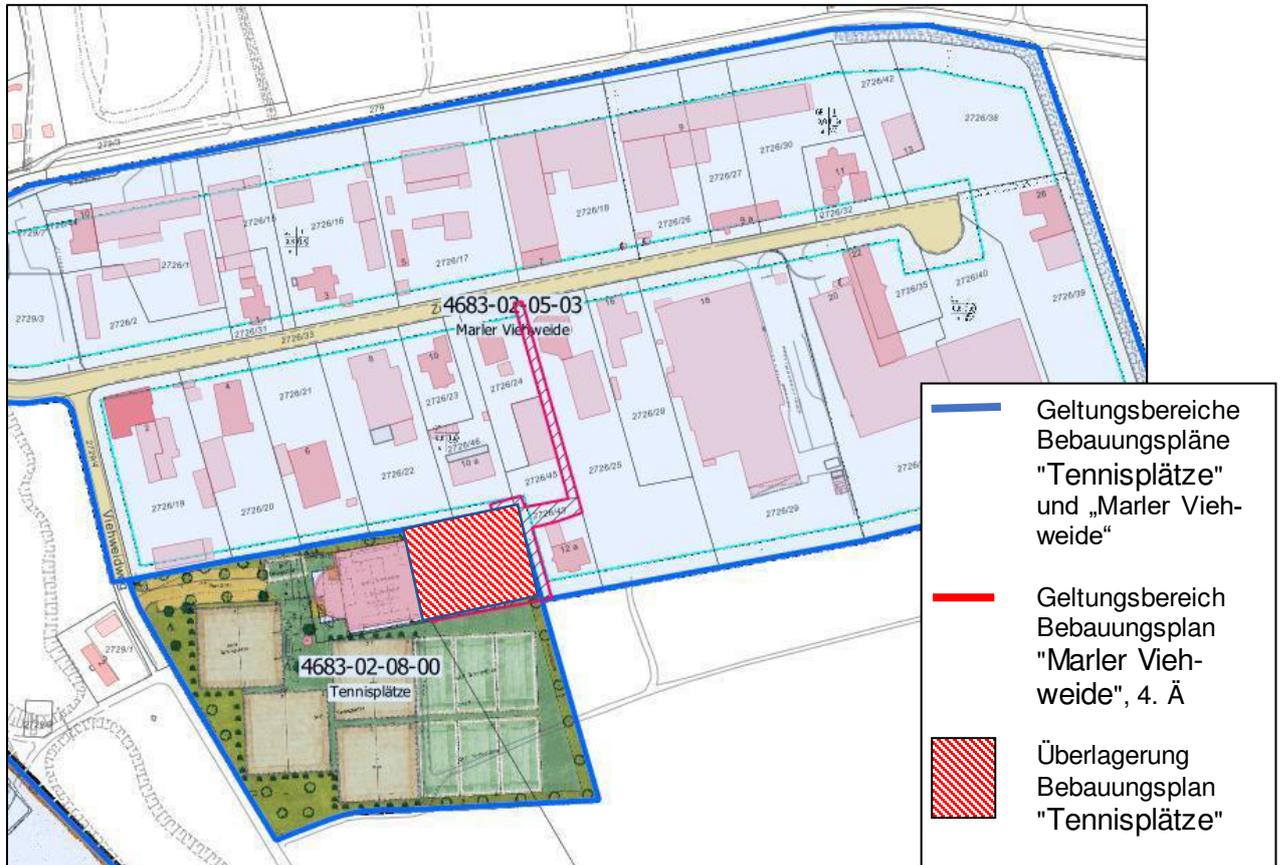
BPLAN „MARLER VIEHWEIDE“ IN KEHL-MARLEN, 2. ÄNDERUNG

BPLAN „MARLER VIEHWEIDE“ IN KEHL-MARLEN, 3. ÄNDERUNG

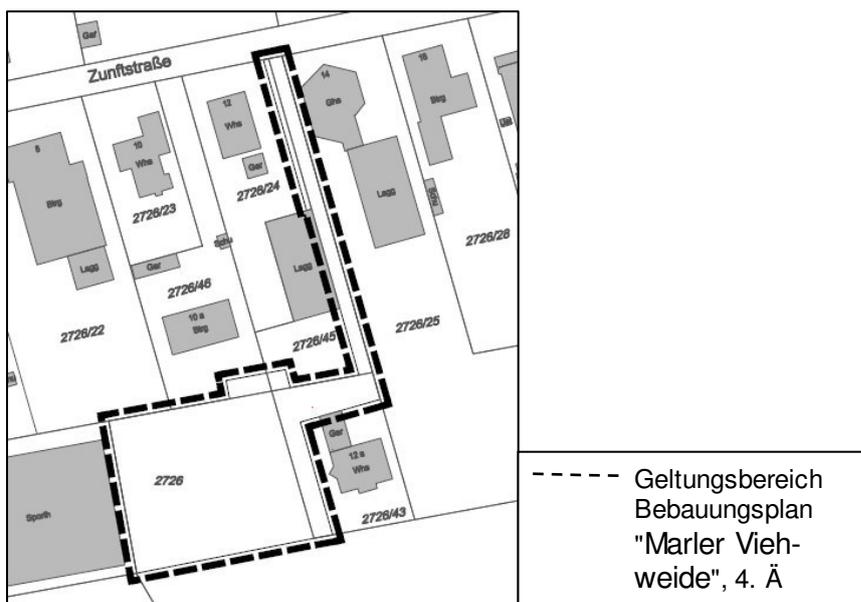
BPLAN „MARLER VIEHWEIDE“ IN KEHL-MARLEN, 4. ÄNDERUNG

Überlagerung des Bebauungsplans "Tennisplätze" durch den Bebauungsplan "Marler Viehweide", 4. Änderung in Kehl-Marlen

Der in nachfolgender Abbildung dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplans "Tennisplätze" in Kehl-Marlen wird teilweise vom Geltungsbereich des Bebauungsplans "Marler Viehweide", 4. Änderung in Kehl-Marlen überlagert. Damit tritt der durch den Bebauungsplan "Marler Viehweide", 4. Änderung überlagerte Teil des Bebauungsplans "Tennisplätze" außer Kraft.



Bebauungspläne „Tennisplätze“ und „Marler Viehweide“ in Kehl-Marlen mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marler Viehweide“, 4. Änderung



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Marler Viehweide", 4. Änderung

Überlagerung des Bebauungsplans "Tennisplätze" durch den Bebauungsplan "Marler Viehweide", 4. Änderung in Kehl-Marlen

Sachverhalt

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Marler Viehweide“ in Kehl-Marlen liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Tennisplätze" in Kehl-Marlen, unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Gewerbegebietes "Marler Viehweide". Die überlagerte Fläche ist derzeit festgesetzt als Optionsfläche zur Realisierung von zwei weiteren Indoor-Tennisplätzen. Das Vorhaben wurde bis dato noch nicht umgesetzt, weshalb die Fläche aktuell teilweise als Kleingartenfläche genutzt wird. Die Restfläche (im Geltungsbereich des Gewerbegebiets) wird bereits seit einigen Jahren als Lagerfläche von der Stadt Kehl verpachtet. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Gewerbegebiets liegt zudem die private Erschließungsfläche der rückwärtigen Flächen.

Nach Umsetzung der Planung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Marler Viehweide“ verbleibt im Bereich der Tennisplätze ein Baufenster, in dem lediglich ein weiteres Spielfeld realisiert werden kann. Der Geltungsbereich der 4. Änderung dient v.a. zur Vergrößerung des Gewerbegebiets. Die Trennung zwischen Gewerbegebiet und der Freizeitnutzung erfolgt durch eine festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der durch den Bebauungsplan "Marler Viehweide", 4. Änderung überlagerte Teil des Bebauungsplans "Tennisplätze" tritt außer Kraft.

**Bebauungsplan "Marler Viehweide" - 2. Änderung
in Kehl-Marlen**

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird nach § 9 BauGB folgendes festgelegt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO erster Abschnitt

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

- ausgeschlossen sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO
Handelsbetriebe für:
- Bekleidungsartikel
 - Haushaltswaren
 - Möbel
 - Nahrungs- und Genußmittel
 - Spielwaren
 - Sportartikel
 - Unterhaltungselektronik
 - Elektroartikel
 - Schuhwaren
 - Arznei- und Drogeriewaren
- Anlagen für:
- sportliche Zwecke

Folgende Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO zweiter Abschnitt

- a. Zahl der Vollgeschosse
 - maximal 2 Vollgeschosse
- b. Grundflächenzahl
 - GRZ maximal 0,8
- c. Geschoßflächenzahl
 - GFZ maximal 1,6
- d. Höhe der baulichen Anlagen
 - maximale Gebäudehöhe über Oberkante Straße: 11,0 m (wo Einschrieb)

3. Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und BauNVO dritter Abschnitt

- a. Bauweise (entsprechend Planeinschrieb)
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise, Gebäude über 50,0 m Länge zulässig.
- b. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.
- c. Ein 20,0 m breiter Schutzstreifen entlang der L 91 ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße sind unzulässig.
- d. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch nicht als Lagerflächen dienen.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Privatgrünfläche anzulegen und durch Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern zu gliedern und gärtnerisch zu unterhalten. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

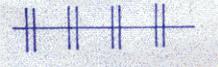
1. Dachform

- Flachdach sowie geneigte Dachflächen sind zulässig.

2. Leitungen

- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

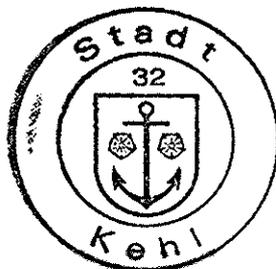
LEGENDE

GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
GFZ 1,6	Geschoßflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
GH max. 11,0 m	Höhenbeschränkung der Gesamtgebäudehöhe ab OK Straßenmitte nach § 16 (3) Nr. 2 i.V.m. § 18 (1) BauNVO
o	offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO
	Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
	Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot) nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Leitungsrecht für Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Kehl nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Feuerlöschbrunnen
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Bauweise)

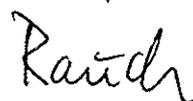
Aufstellungsbeschluß (Änderungsbeschluß) durch den Gemeinderat am 13.12.1989
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung vom 19.03.1990 bis 30.03.1990
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat am 13.06.1990
öffentlich ausgelegen vom 09.07.1990 bis 10.08.1990
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat am 07.11.1990
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums vom 27. 12. 1990
in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung vom 15. 01. 1991

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister


(Pröbendorf)



Kehl, den 09.05.1990 HU
Stadtplanungsabteilung


(Rauch)

Bebauungsvorschriften

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

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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,
3. Anlagen für sportliche Zwecke und
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

I.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind

1. 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 III.1).

I.1.1.3. Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
2. Bordelle und bordellartige Betriebe,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
5. Vergnügungsstätten der Kategorien A¹ und B² gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

I.1.1.4. Erweiterungen, bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit Feuerwehrtechnik und -zubehör, Fahrräder und Zubehör als Hauptsortiment sowie dazu ergänzende Randsortimente, auf den Grundstücken Flst. Nr. 2726/1 und Flst. Nr. 2726/2, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 850 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

Stadt Kehl, Der Oberbürgermeister

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

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

Bebauungsvorschriften

II Sortimentsliste der Stadt Kehl

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

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

^A Ein Getränkemarkt ist an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinde) auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

Bebauungsvorschriften

III Hinweise

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

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

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

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

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

Kehl, 07.01.2015

gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

I. 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV 90	Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

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

Die Flächen im Geltungsbereich werden festgesetzt als:

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke

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 III.1).

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
2. Bordelle und bordellartige Betriebe,

3. Tankstellen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung sowie
6. Vergnügungsstätten der Kategorien A¹ und B² gemäß dem Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

- **Grünfläche mit überbaubaren Flächen**

Zulässig ist eine Grünfläche mit integrierten Tennisplätzen und einer baulichen Anlage "geplante Tennishalle" gemäß Planzeichnung.

I.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2-6 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO

Im Bereich des **Gewerbegebietes** ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Für die **Grünfläche** wurde keine Grundflächenzahl festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Fläche und ist im Gesamtzusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan "Tennisplätze" zu sehen.

Höhe der baulichen Anlagen

Als maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: im Bereich des

- GE 150,80 m+NN
- Tennishalle: 150,80 m+NN.

Die maximale Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes.

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

² Zur Kategorie B zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Variété, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä. - falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts eine Höhenlage von mindestens 15 cm über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt wird eine angenommene Geländehöhe von 140,80 m+NN festgesetzt.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich nicht zulässig. Die Höhenlage der Unterkante des Kellerfußbodens darf nicht unter dem mittleren Grundwasserstand von ca. 139,51 m ü. NN liegen.

I.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Bauweise

Als Bauweise für das GE ist die offene Bauweise festgelegt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

I.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch nicht als Lagerflächen dienen.

I.5. Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Regenwässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen sind zu sammeln und in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die maximale Menge für eine ungedrosselte Einleitung bemisst sich aus der maximalen Grundfläche nach §19 BauNVO x 160 l / 10.000. Einleitemengen, die diese Grenze überschreiten, sind auf dem Grundstück zurückzuhalten und nur gedrosselt auf 45 l/sec x ha in den Kanal eingeleitet werden.

Ist nach den Vorgaben des Merkblatts "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg vor der Einleitung in die Kanalisation eine Regenwasserbehandlung erforderlich, so ist diese entsprechend des Merkblatts auszuwählen und zu bemessen.

Entsprechende Berechnungen und Nachweise sind im Zuge des Entwässerungsantrags zu erbringen, der im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren/Kennntnisgabeverfahren gesondert zu stellen ist.

I.6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind bis zur Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig. Abgrabungen sind nicht zulässig.

I.7. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Grünflächen und deren Zweckbestimmung "Tennisplätze" festgesetzt.

I.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und durch Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern zu gliedern. Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten für private Grünflächen. Gebietsheimische Sorten, die nicht auf der Liste aufgeführt sind, können nach Rücksprache mit der Umweltschutzabteilung der Stadt Kehl ebenfalls verwendet werden. Die Artenauswahl für begrünte Dach- und Fassadenflächen ist hiervon ausgenommen und richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn des Erweiterungsbaus folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot:

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifens ist eine mindestens drei-reihige Hecke mit wechselnder Breite und teilweise vorgelagertem Gras-/Krautsaum und hoher Artenvielfalt herzustellen. Bäume und Großsträucher sind mittig anzuordnen. An den Rändern ist eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern im Abstand von 1,00 m x 1,00 m anzulegen. Der Abstand der Bäume soll zwischen 10 m und 20 m liegen. Die Großsträucher sollen mindestens 2,00 m x 2,00 m auseinandergepflanzt werden. Die Anordnung der Sträucher hat in Gruppen zu je 3 - 5 gleichartigen Pflanzen, über mindestens zwei Reihen zu erfolgen. Der Gras-/Krautsaum ist mit einer Regelsaatgutmischung RSM Typ 7 (Landschaftsrasen A mit Kräutern) einzusäen und dient als Untersaat der Sträucher. Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

I.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücks zugunsten des Eigentümers des neuen Plangrundstücks eingetragen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.2019 (GBl. S.313)
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

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

Im Plangebiet sind alle Dachformen zulässig.

Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu mindestens 70% mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die zulässigen Pflanzenarten sind der Pflanzliste in der Anlage zu entnehmen. Organische Bestandteile des verwendeten Substrats dürfen 20% Gewichtsanteil nicht überschreiten. Der Einsatz von Torf ist unzulässig. Pflegearbeiten (regelmäßige Beseitigung von Fremdbewuchs und Langzeitdüngung) sind durchzuführen.

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen. Ihre Höhe ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30% der Gebäudelänge begrenzt. Sie sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.

Pro Nutzung ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage als Fahnenmasteinrichtung zulässig. Freistehende Werbeanlagen können bis zu einer Ansichtsfläche der Fahne von max. 2 x 3 m zugelassen werden.

Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

II.3. **Außenbeleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung der Erschließungsflächen, Stellplätze, Fassadenbeleuchtung) insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik, z.B. LED-Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen.

III. Hinweise

III.1. Gestaltung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Satz 1 LBO i.V.m. § 21a Naturschutzgesetz)

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a Naturschutzgesetz sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

III.2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Marler Viehweide – Erweiterung" Marlen liegt ca. 350m südwestlich der Grundwassermessstelle 0213/114-7. Die Messstelle liegt an östlichen Ortsrand der der Ortslage von Marlen und kann als maßgebend für das Plangebiet angesehen werden. Es werden die Werte ab dem Jahr 1985 herangezogen, nach Inbetriebnahme des Kulturwehrs Kehl-Strasbourg.

Die Messtelle 0213/114-7 K23 – Kehl-Goldscheuer weist folgende Pegelstände auf:

niedrigster Pegelstand:	138,58 m+NN (03.12.2018)
Mittlerer Pegelstand:	139,51 m+NN
Höchster Pegelstand:	140,36 m+NN (15.09.1986)

Die Herstellung von Dränagen zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

III.3. Hochwasserschutz und 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. Durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers ist die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Als hochwassergefährdete Gebiete sind gemäß § 72 WHG alle Flächen anzusehen, wo mit zeitlich beschränkten Überschwemmungen von normalerweise nicht

mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer, zu rechnen ist.

Das Plangebiet wird auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) nicht überflutet. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebiets, als auch von Teilflächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) ist nicht erforderlich.

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten wären daher aus Gründen des Hochwasserschutzes nach diesem Kenntnisstand nicht notwendig. Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

Im Internet sind dazu auf dem umfassenden Informationsportal: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.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: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

III.4. Bauen im Grundwasser

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher 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 Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Die Erteilung der Erlaubnis steht im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis).

Für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

III.5. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Auenlehm) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder 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.

III.6. Bodenschutz / Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) insbesondere des §4 wird hingewiesen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

III.7. Denkmalschutz / Archäologische Funde

Im Plangebiet liegen nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl keine Flächen innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde 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, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) 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.

III.8. Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

III.9. Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Artenschutzes als höherrangiges Recht grundsätzlich zu beachten sind.

III.10. Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) sind an der „Zunftstraße“ zur Leerung/Abholung bereit zu stellen.

III.11. 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 unten 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
Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG	Lotzbeckstraße 45	77933 Lahr
Vodafone BW GmbH	Postfach 10 20 28	34020 Kassel
Technische Dienste Kehl (TDK)	Rathausplatz 2	77694 Kehl
Stadt Kehl (Tiefbau)	Rathausplatz 3	77694 Kehl

(Stand: Februar 2021)

IV. Anhang - Pflanzliste

Pflanzempfehlung für die Anlage insektenfreundlicher Gärten mit standortgerechten Gewächsen für den Raum Kehl

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der „**AG Blühendes Kehl**“

(Stand Januar 2021)

Diese Auflistung von Pflanzen soll eine Hilfestellung und Inspirationsquelle sein für diejenigen, die ihren Garten naturnah anlegen, umgestalten, oder auch nur einen Blumenkasten insektenfreundlich bepflanzen möchten.

Bei der Auswahl der Pflanzen wurde ein besonderes Augenmerk auf heimische Arten gelegt. Diese sind besser an unser Klima angepasst und daher weniger anfällig als andere, standortfremde Arten. Ziel ist es mit einer möglichst großen Vielfalt unseren Tieren und Pflanzen ausreichend Unterschlupf und Nahrung zu bieten.

Da unsere heimischen Bäume zunehmend mit dem Klimawandel zu kämpfen haben, wurden auch einige Arten in die Liste aufgenommen, die bei uns nicht heimisch sind, aber nach heutigem Kenntnisstand mit den immer häufiger auftretenden, längeren Trockenperioden gut zurechtkommen und auch für unsere heimischen Insekten geeignet sind.

Diese Liste hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es gibt selbstverständlich darüber hinaus viele weitere Pflanzen, die sich zur Anlage eines naturnahen Gartens eignen. Weitere Infos zum Thema Naturgarten finden Sie u.a. auf der Website des Naturschutzbund Deutschland oder auch beim BUND.

Pflanzen (inkl. lateinischer Bezeichnung) sind sortiert nach Blühzeitpunkt:

 Frühling  Frühsommer  Sommer  Herbst  Winter

Blumenzwiebeln und Knollen

 Winterling (<i>Eranthis cilicica</i>)	 Dahlie „Bishop of Llandaff“, und andere ungefüllte Dahlien
 Kleiner Krokus (<i>Crocus chrysanthus</i>)	 Kleines Schneeglöckchen (<i>Galanthus nivalis</i>)
 Elfen-Krokus (<i>Crocus tommasinianus</i>)	 Türkisches Schneeglöckchen (<i>Galanthus elwesii</i>)
 Blaustern (<i>Scilla sibirica</i>)	
 Schneestolz (<i>Chionodoxa luciliae</i>)	
 Zierlauch (<i>Allium var.</i>)	

Einjährige Blühpflanzen

 Vergissmeinnicht (<i>Myosotis var.</i>)	 Kapuzinerkresse (<i>Tropaeolum majus</i>)
 Ringelblume (<i>Calendula officinalis</i>)	 Prunk- und Trichterwinde (<i>Ipomoea var.</i>)
 Mohn (<i>Papaver rhoeas</i>)	 Basilikum (<i>Ocimum basilicum</i>)
 Garten-Resede (<i>Reseda odorata / Reseda var.</i>)	 Dill (<i>Anethum graveolens</i>)
 Muskatellersalbei (<i>Salvia sclarea</i>)	 Königskerze (<i>Verbascum densiflorum</i>)

Stauden für feuchte und/oder halbschattige Standorte

 Schlüsselblume (<i>Primula veris</i>)	 Gilbweiderich (<i>Lysimachia vulgaris</i>)
 Beinwell (<i>Symphytum officinale</i> u.a.)	 Salomonsiegel (<i>Polygonatum odoratum</i>)
 Günsel (<i>Ajuga reptans</i>)	 Bergwaldstorchschnabel (<i>Geranium nodosum</i>)
 Lungenkraut (<i>Pulmonaria officinalis</i>)	 Wald-Geißbart (<i>Aruncus dioica</i>)

Taubnessel (*Lamium var.*)
Waldanemone (*Anemone sylvestris*)

Aster (*Aster divaricatus*)
Veilchen (*Viola odorata lila*)

Zweijährige Blühpflanzen

Schöterich (*Erysimum var.*)
Fingerhut (*Digitalis purpurea*)
Natternkopf (*Echium vulgare*)
Steinklee (*Melilotus officinalis*)
Nachtviole (*Hesperis matronalis*)

Kugeldistel (*Echinops ritro*)
Stockrose (*Alcea rosea*)
Mannstreu (*Eryngium planum*)
sehr hohe Insektenvielfalt!

Stauden für sonnige und eher trockene Standorte

Storchenschnabel (*Geranium var.*)
Einheimische Akelei (*Aquilegia vulgaris*)
Blaukissen (*Aubrieta deltoidea*)
Steinkraut (*Alyssum var.*)
Schleifenblume (*Iberis sempervirens*)
Goldwolfsmilch (*Euphorbia polychroma*)
Glockenblumen (*Campanula var.*),
polsterbildend bis hochwachsend
Johanniskraut (*Hypericum perforatum*)
Karthäusernelke (*Dianthus carthusianorum*)
Moschusmalve (*Malva moschata*)
Wilde Malve (*Malva sylvestris*)
Wiesensalbei (*Salvia pratense*)
Gartensalbei (*Salvia nemorosa*)
Graublättriges Mutterkraut (*Tanacetum niveum*)
Steppenwolfsmilch (*Euphorbia seguierana*)
Purpur-Königskerze (*Verbascum phoenicium*)
Katzenminze (*Nepeta faassenii*)
Rainfarn (*Tanacetum vulgare*, *Crispum*)
Färberkamille (*Anthemis tinctoria*)
Tränendes Herz (*Lamprocapnos spectabilis*)
Sommer-Phlox (*Phlox paniculata*, 'Bright Eyes')
Goldfelberich (*Lysmia punctata*)
Roter Sonnenhut (*Echinacae purpurea*)
Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
Herbstanemone (*Anemone hupehensis*)
Gelenkblume (*Physostegia virginiana*)

Bergminze (*Calamintha nepeta*)
Hohe Fetthenne (*Sedum telephium Hybride*,
'Herbstfreude')
Blaunessel (*Agastache rugosa Hybride*, 'Black
Adder')
Wiesenehrenpreis (*Veronica langifolia*)
Kandelaber-Ehrenpreis (*Veronicastrum
virginicum*)
Teppich-Glockenblume (*Campanula
poscharkyana*, 'Templiner Teppich')
Wollziest (*Stachys byzantina*)
Skabiose (*Scabiosa var.*)
Prachtscharte (*Liatris spicata*)
Zottiger Ziest (*Stachys monieri*, 'Hummelo')
Argentinisches Eisenkraut (*Verbena bonariensis*)
Hauhechel (*Ononis spinosa*)
Spornblume (*Centranthus ruber*)
Goldgarbe (*Achillea filipendulina*)
Sonnenbraut (*Helenium var.*)
Glattblattaster, Raublattaster, Kissenaster,
Myrtenaster, Waldaster (*Aster var.*)
Weinraute (*Ruta graveolens*)
Lenzrose (*Helleborus orientalis Hybride*, 'Metallic
Lady')
Schneeheide (*Erica carnea*, 'Showqueen')
Brandkraut (*Phlomis russeliana/anisodonta*)
Christrose (*Helleborus niger*)

Mehrkjährige Kräuter

Rosmarin (*Rosmarinum officinalis*)
Thymian (*Thymus var.*)
Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*)
Zitronenmelisse (*Melissa officinalis*)
Salbei (*Salvia officinalis*)
Lavendel (*Lavendula officinalis*)

Berglauch (*Allium montanum*)
Borretsch (*Borago officinalis*), einjährig
Fenchel (*Foeniculum vulgare*)
Schnittknoblauch (*Allium tuberosum*)
Minze (*Mentha var.*)
Ysop (*Hyssopus officinalis*)

Kleinbleibende Sträucher

Märzkirsche (*Prunus incisa*)
(z.B. ‚Kojou-no-mai‘)
Zwergberberitze (*Berberis thunbergie*)
Scharlachfuchsie (*Fuchsia magellanica*),
halbschattige Plätze
Purpurweide (*Salix purpurea*)

Scheinquitte ‚Cido‘ (*Chaenomeles*)
Blauraute (*Perovskia atriplicifolia*)
Bartblume (*Caryopteris x clandonensis*)
Strauchefeu (*Hedera hibernica*)
(z. B. ‚Arbori Compact‘)

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe (*Clematis*)
Staudenwicke (*Lathyrus latifolius*)
Geißblatt (*Lonicera var.*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
Kletter- und Ramblerrosen (*Rosa var.*), ungefüllt
Efeu (*Hedera helix*)

Sträucher für Schnitthecken

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Kartoffelrose (*Rosa rugosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvestris*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Sträucher für frei wachsende Hecken und als Solitärpflanzen

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Winter-Heckenkirsche (*Lonicera purpusii*),
Insektenmagnet Ende Winter
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Salweide (*Salix caprea*) (z. B. ‚Mas‘)
Blasenstrauch (*Coluta arborescens*)
Felsenbirne (*Alemanchier spec.*)
Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)
Hechtrose (*Rosa glauca*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Großblumiger Duftschneeball
(*Viburnum carlcephalum*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*),
blüht ab Februar
Faulbaum (*Frangula alnus*),
‚Fine Line‘, für kleinere Gärten!
Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Ölweide (*Eleagnus spec.*)
Sommerlieder (*Buddleja davidii*)

Bäume (auch für kleinere Gärten)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Zierapfel (*Malus domestica*) (z. B. ‚Evereste‘)
Linde (*Tilia cordata*) (z. B. ‚Winter orange‘)
Feldahorn (*Acer campestre*) (z. B. ‚Elsrijk‘)
Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus* ‚Lobel‘)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Frühe Zierkirsche (*Prunus*) (z. B. ‚Accolade‘)
Felsenbirne (Amelanchier arborea)
Henrys Linde (*Tilia henryana*), duftet wunderbar!
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Samthaarige Stinkesche (*Tetradium daniellii*)

Bäume (raumeinnehmend)

Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*)
Eisenbaum (*Parrotia persica* ‚Vanessa‘)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)
Europäische Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
Silberweide (*Salix alba*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Roteiche (*Quercus rubra*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Quercus frainetto ‚Trumpf‘
Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Schmuck-Esche (*Fraxinus ornus*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Silberlinde (*Tilia tomentosa* ‚Brabant‘)

Obstgehölze (Sorten sind beispielhaft und vom Landratsamt empfohlen für die Ortenau)

Birne:

Gräfin von Paris (saftig, genußreif November-Januar)
Harrow Sweet (Tafelbirne, genußreif August-Oktober)
Gute Luise (Tafel-, Einmach-, Dörrbirne, genußreif September-Oktober)

Steinobst:

Kirsche, Pfirsich, Aprikose
Topfive (saftig, fest, Backpflaume, genußreif August)
Löhrpflaume (Brennpflaume, aromatisch, genußreif August-September)

Beeren:

Himbeeren
Brombeeren
Beerensträucher (z.B. Stachelbeere, Johannisbeere)

Apfel:

Rubinoso (Tafelapfel, genußreif September-Dezember)
Hauxapfel (ertragreich, genußreif Oktober-März)
Roter Boskop (Tafelapfel, genußreif September)
Kohlenbacher (Most- und Wirtschaftsapfel, genußreif November-März)
Bittenfelder (Saft- und Brenn Apfel, Verwertung Oktober-März)
Gravensteiner (Tafel- und Backapfel, genußreif August-Oktober)

Legende

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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



1.3.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

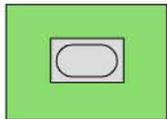
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



3.5. Baugrenze

9. Grünflächen

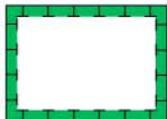
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



9. Grünflächen mit Zweckbestimmung "Sportanlage Tennisplätze"
Bauliche Anlagen gem. Planeinschrieb

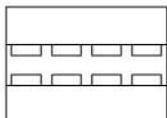
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

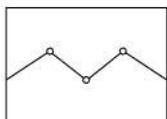


15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweise ohne rechtliche Bindung



15.15. Mögliche Grundstücksgrenzen

Stadtteil Kehl - Marlen

Bebauungsplan

"Marler Viehweide" 4. Änderung

Verfahrensdaten

Änderungsbeschluss	23.06.2021
Offenlage	05.07.2021-06.08.2021
Satzungsbeschluss	27.10.2021
In Kraft treten	08.12.2021

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

Kehl, den 06.12.2021

Oberbürgermeister
T. Vetrano

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

Kehl, den 08.12.2021

Die Planunterlage nach dem Stand vom 03.12.2018 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: August 2020

[Zurück zum
Inhaltsverzeichnis](#)

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 07.10.2021
Bearbeiter: RS Ingenieure, Köhler
Projekt-Nr:
Planformat: 76,5 cm x 29,7 cm

Stadtverwaltung Kehl
Stadtplanung
Herderstraße 3, 77694 Kehl
Fon 07851/88 4300, Fax 07851/88 4302
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de