

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 MK Kerngebiete nach § 7 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 7 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. 400 m², ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Tabakwaren, Drogerieartikel sowie Sex-Shops gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tabakwaren und Drogerieartikel als Nebensortiment bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche dem Betrieb untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen von max. 10 % der Betriebsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften, ausgenommen Straßenverkauf gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Akrobatik o. ä. (Kategorie A) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

1.1.3 Im MK 2 sind auch zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- ab dem 1. Obergeschoss: sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

1.1.4 Im MK 3 sind auch zulässig:

- sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO gemessen vom Bezugspunkt 139,0 m ü. NN bis zur Oberkante des Gebäudes.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2.2.3 Untergeordnete Technikaufbauten dürfen über die maximale Bauhöhe hinausragen.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.1 g - geschlossene Bauweise

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3.2 a - abweichende Bauweise

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Jedoch können die baulichen Anlagen zum Gebäude Ecke Straßburger Straße/Schulstraße und/oder zum Haus Nr. 19 in der Schulstraße (Flst.Nr. 3735) mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

5.1 Gemeinschaftsgarage

Flächen für Stellplätze sind als Gemeinschaftsanlage nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (Tiefgarage).

Von der Straßburger Straße aus sind Ein- und Ausfahrten zu den Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

Zulässig sind Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen nur von der Hauptstraße und der Schulstraße aus. Es ist jeweils nur eine Zu-/Ausfahrt von der Hauptstraße und Schulstraße aus zulässig.

Ausnahmsweise können auch im Gebäude an der Schulstraße Stellplätze als Gemeinschaftsanlage im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern der Stellplatzbedarf gem. Stellplatznachweis nach LBO Baden-Württemberg nicht in der Tiefgarage gedeckt werden kann.

5.2 Garagen

Einzelgaragen sind unzulässig.

5.3 Stellplätze

Zur Befestigung oberirdischer Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

6. Unterirdische Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Bestehende, durch Neubau nicht weiter genutzte Hausanschlüsse, sind am Kanal abzumauern.

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

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.

8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 8.1 Dachflächen mit Ausnahme der begehbaren Terrassenflächen sind zu begrünen.
- 8.2 Auf den Teilen der Dachflächen, auf denen sich Photovoltaikanlagen befinden, ist eine Dachbegrünung nicht erforderlich.
- 8.3 Auf Technikaufbauten ist eine Eingrünung nicht erforderlich.

9. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. In Ausnahmefällen kann ein Unterschreiten des höchsten gemessenen Grundwasserspiegels zugelassen werden. In diesem Fall muss das Gebäude auftriebssicher und das Untergeschoss wasserdicht (z. B. als Wanne) ausgeführt werden. Ein Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand ist zu vermeiden. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten (siehe Pkt. III. Hinweise Nr. 17 Grundwasserstände).

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

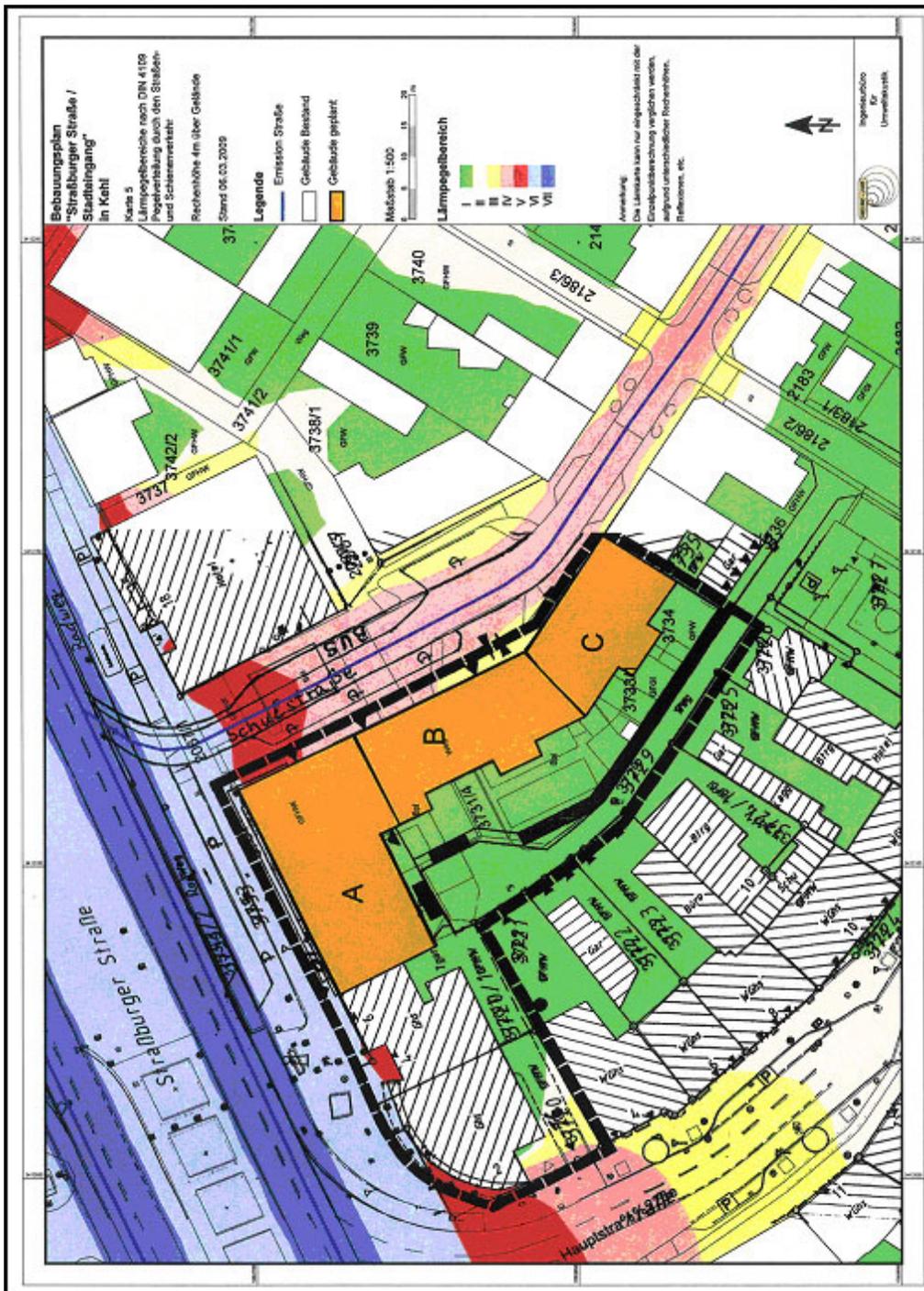
Schallschutz

Hinweis

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) vorbelastet. Die Vorbelastung wurde im Sinne der DIN 18005 «Lärmschutz im Städtebau» anhand des Verkehrsaufkommens ermittelt und ist in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine+ Jud dokumentiert. Die Lärmbelastung wird ausgedrückt als Beurteilungspegel, bzw. "maßgeblicher Außenlärmpegel" i. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 zur DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989 .

Die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind nachfolgendem Lageplan zu entnehmen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN



Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz- und Schienenverkehr für die Gebäude bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gem. den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels erfüllen. Dabei dürfen die Innenschallpegel nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen im Bebauungsplan über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Die nachfolgende Tabelle ist der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entnommen. Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gelten in Abhängigkeit vom Außenlärmpegelbereich:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Gesamtpegel tags +3 dB(A))	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
dB(A)		erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80)	50	45
VII	> 80))	50

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübte Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
¹⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Nach der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) ist bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) in jeder Wohnung mindestens ein Schlafraum bzw. zum Schlafen geeigneter Raum mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn für die betroffenen Räume zusätzliche Fenster auf einer lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Die Lüftungseinrichtungen sind so anzulegen, dass eine vollständige mechanische Lüftung ohne zusätzliche Fensterlüftung ganzjährig möglich ist. Das Betriebsgeräusch motorisch betriebener Lüftungseinrichtungen darf in der niedrigsten Betriebsstufe einen Innenpegel (gemessen im Raummitte) von 25 dB(A) nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudeanordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Sollten Räume mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden wie z. B. Kühlanlagen etc., so ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile zu achten. Sie sollten nach Möglichkeit in Richtung Straße orientiert werden. Bei einem Betrieb tags und nachts darf der Schalleistungspegel durch Außen am Gebäude angebrachte technische Einrichtungen nicht mehr als insgesamt 55 dB(A) betragen. Gemäß dem Stand der Technik dürfen die eingesetzten Aggregate nicht tonhaltig sein. Fenster oder Öffnungen von Räumen mit technischen Einrichtungen sind ständig geschlossen zu halten bzw. bei Bedarf mit schallgedämmten Wetterschutzgittern o. ä. zu versehen.

Sollten gewerbliche Nutzungen im Freien stattfinden oder viel Fahrverkehr verursachen, so ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einzelnen nachzuweisen.

11. Flächen mit besonderen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Planungsgebiet ist als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO

Rechtsgrundlagen

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

12. Dachform und Dachmaterialien (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 12.1 Als Dachform ist nur das Flachdach zulässig (Neigung der Dachoberhaut zur Waagerechten max. 5).
- 12.2 Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

13. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 13.1 Für die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: Putz, Verkleidung aus Naturstein sowie Glasflächen.
- 13.2 Werden im Gebäudeteil an der Schulstraße im Erdgeschoss Stellplätze angelegt, so ist die Erdgeschoss-Fassade bis auf die Einfahrts-/Ausfahrtsbereiche und die Lüftungsöffnungen geschlossen herzustellen.

14. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Es ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage pro Gebäude zulässig. Einzelantennen sind unzulässig.

15. Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE

16. Grundwasserstände

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei 134,1 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei 135,92 m ü. NN.

17. 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.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

18. Grundstücksauffüllung

Gemäß § 11 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird im Einzelbaugesuch gefordert, dass die Grundstücke straßenseitig von der Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe aufzufüllen sind. Die Straßenhöhe im Endausbau ist bei der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl zu erfragen.

19. Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle/Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

20. Historische Funde

Archäologische Funde, wie Gräber, Knochen, Gefäßscherben etc. sind sofort dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, zu melden. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Festung Kehl, insbesondere des Süd-Ost-Ravelins. Im Untergrund des Plangebietes ist mit Überresten der Festungsbauwerke zu rechnen (s. Anlage 1). Es handelt sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Bodeneingriffe sind in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) abzustimmen. Das Ref. 26 ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger, Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

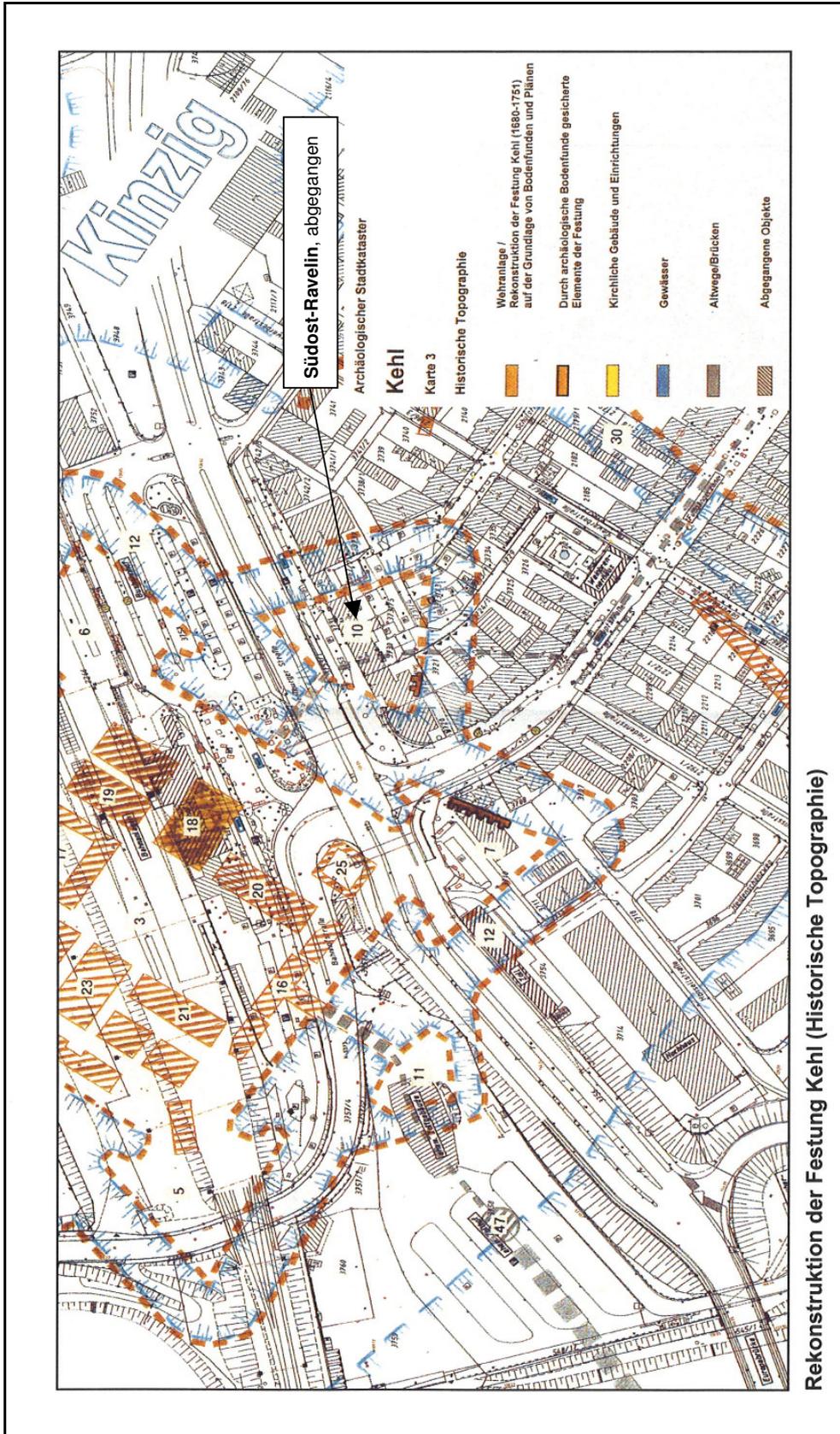
Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 zu melden. Das Referat 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

21. Werbeanlagensatzung

Die Satzung "Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten im Kernstadtbereich von Kehl" ist verbindlich. Die Satzung ist in das Internet unter www.kehl.de eingestellt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Anlage 1:



Kehl - Stadt, Bebauungsplan "Straßburger Straße / Stadteingang"

1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GHmin Mindest Gebäudehöhe
GHmax Maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen



Trafostation

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TG
St

Tiefgarage
Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Maßes der Nutzung

FD

Flachdach

DN

Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Untergrund Überreste der Festungsbauwerke. Es handelt sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG.

Kennzeichnung

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich. Es gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

Stadtverwaltung Kehl
Stadtplanung



Stadtteil: *Kehl - STADT*

Bebauungsplan: "**Straßburger Straße / Stadteingang**"

1. Änderung im beschleunigten Verfahren

Fassung:

Maßstab:

Rechtskraft

1 : 500

Datum:

Name:

22.11.11

Tr / Bk

5 10 15 20 25m



Stadtteil Kehl - Stadt

Bebauungsplan "Straßburger Straße / Stadteingang", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	20.02.2008
Offenlage	06.08.2010 - 07.09.2010
Satzungsbeschluss	14.12.2011
In Kraft getreten	03.02.2012

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, 30.01.2012

gez.

Oberbürgermeister
Dr. Petry

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

Kehl, 03.02.2012

Die Planunterlage nach dem Stand vom 29.06.2010 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten



M. 1 : 500

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 22.11.2011

Bearbeiter: Tr / Bk
Projekt-Nr: Ke-18
Planformat: 780x297

Stadtverwaltung Kehl
Stadtplanung
Herderstraße 3, 77694 Kehl
Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de