

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

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

1.1 Einzelhandel in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandels- und sonstige Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die dem zentrenrelevanten Sortiment gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang zuzuordnen sind, sind nicht zulässig.

1.1.2 Abweichend davon sind in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zentrenrelevante Randsortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf untergeordneter Verkaufsfläche zulässig. Jedes Randsortiment ist dabei auf maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

(zum Begriff „untergeordnete Verkaufsfläche“ siehe Hinweis IV. 1)

1.1.3 Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang als Hauptsortiment zugelassen werden, 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 Hinweis IV. 1)

1.1.4 Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware/ Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinden) sind dabei auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.2 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.2.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind, unter Beachtung der Festsetzung Nr. 1.1, folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO
- Animierlokale, Nachbars und vergleichbare Lokale mit Striptease oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinne des § 33a GewO (Schaustellung von Personen)
- Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen)

1.2.2 Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1774/1, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 1.100 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln unbegrenzt zulässig und sind andere zentrenrelevante Sortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig.

1.2.3 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

1.2.4 Im Gewerbegebiet GE 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Bordelle und bordellartige Betriebe

1.3 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.3.1 Im Gewerbegebiet GE 2 sind, unter Beachtung der Festsetzung Nr. 1.1, folgende Nutzungen allgemein zulässig:

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

1.3.2 In Tankstellen ist der Verkauf zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.3.3 Erneuerungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Möbelmarktes auf Grundstück Flst. Nr. 1739/1, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 3.700 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Der Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente ist auf einer Fläche von maximal 800 m² zulässig. Jeder zentrenrelevante Sortimentstyp ist dabei auf jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.3.4 Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1739/9, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 1.905 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb dieser Fläche

- ist der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln auf bis zu 1.580 m² zulässig,
- ist der Verkauf im Sortiment Schuhe und Zubehör auf bis zu 325 m² zulässig und
- sind andere zentrenrelevante Sortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig.

1.3.5 Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2109/22, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 1.030 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln unbegrenzt zulässig und sind andere zentrenrelevante Sortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig.

1.3.6 Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2109/58, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 805 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb dieser Fläche

- ist ein Getränkemarkt auf bis zu 670 m² Verkaufsfläche zulässig,
- ist der Verkauf im Sortiment Inneneinrichtung, u.a. Haus- und Heimtextilien auf bis zu 135 m² zulässig und
- sind andere zentrenrelevante Sortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig.

1.3.7 Erneuerungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Einkaufszentrums auf dem Grundstück Flst. Nr. 2109/89, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 1.760 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb dieser Fläche

- ist der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln auf bis zu 700 m² zulässig,
- ist der Verkauf im Sortiment Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör auf bis zu 560 m² zulässig,
- ist der Verkauf im Sortiment Schuhe auf bis zu 500 m² zulässig und
- sind andere zentrenrelevante Sortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig.

1.3.8 Im Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

1.3.9 Im Gewerbegebiet GE 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe

1.4 Gewerbegebiet GE 3 (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.4.1 Im Gewerbegebiet GE 3 sind, unter Beachtung der Festsetzung Nr. 1.1, folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie insbesondere Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater und Akrobatik (Kategorie A des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kehl)

1.4.2 In Tankstellen ist der Verkauf zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.4.3 Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1751, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 1.350 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb dieser Fläche

- ist der Verkauf im Sortiment Drogeriewaren auf bis zu 770 m² zulässig,
- ist der Verkauf im Sortiment Bekleidung aller Art auf bis auf 580 m² zulässig und
- sind andere zentrenrelevante Sortimente sind auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig.

1.4.4 Im Gewerbegebiet GE 3 sind Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

1.4.5 Im Gewerbegebiet GE 3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i GewO, Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinne des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen), Swingerclubs, Bordelle und bordellartige Betriebe (Kategorie B des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kehl) sowie Sexshops.
- Lagerhäuser, Lagerplätze

2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich zwischen der Bundesstraße und der Baulinie zwischen Geiger-Kreuzung und Carl-Benz-Straße. Hier sind Stellplätze außer denen von Tankstellen ausgeschlossen. Bestehende Stellplätze genießen Bestandsschutz. Ausnahmen können in Absprache mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße 28 (Landratsamt) zugelassen werden. Garagen und Carports sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Überschreitungen der GRZ sind nicht zulässig.

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 BauNVO ist für Teilbereiche des Bebauungsplanes im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Für die max. Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt. Die Gebäudehöhen der Gebäude entlang der Bundesstraße im Bereich des Gewerbegebietes 3 (GE 3) sind auf die Oberkante der Bundesstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes zu beziehen. Als oberer Bezugspunkt ist in allen Fällen der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut (Unterkante Sparren) an allen Wandflächen bestimmt.

Ausnahmen von den Gebäudehöhen gelten für technische Anlagen wie Siloanlagen oder Kamine, welche aus technischen Gründen eine größere Höhe benötigen, jedoch aufgrund ihrer geringen Massivität das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Gewerbegebiet Läger bei ca. 134,06 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 135,92 m ü. NN. Liegen Teile baulicher Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes, so sind diese wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

4 Bauweise nach (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgeschrieben. Es wird im westlichen Teilgebiet des GE 3 eine geschlossene, im Übrigen eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für die abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise kann zum Zweck der Fassadengliederung in allen Geschossen und für insgesamt 20 % der Fassadenbreite ein Zurücktreten von Bauteilen von der Baulinie um bis zu 1 m zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet GE 3 dürfen Dächer bis zu 5 m über die Baulinien auskragen, wenn der Mindestabstand von 10 m bis zur Fahrbahnkante eingehalten werden kann.

Im Gewerbegebiet GE 3 kann oberhalb des zweiten Vollgeschosses das oberste Geschoss als Staffelgeschoss hinter die Baulinie zurückspringen.

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)

6.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Direkte Zu- und Abfahrten von den Grundstücken auf die Bundesstraße B 28 sind unzulässig. Ausnahmen gelten für Tankstellen.

8 Versorgungsanlagen und –leitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

8.1 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist der 10 m tiefe Abstandstreifen entlang der Bundesstraße zwischen Busbahnhof und der Kreuzung Bundesstraße 28 / Großherzog-Friedrich-Straße. Nebenanlagen, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur innerhalb der Bauflächen zulässig.

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

8.3 Um Schäden an bestehenden Versorgungsstrassen zu vermeiden, müssen vom ausführenden Tiefbauunternehmen vor Beginn der Grabungsarbeiten Einsicht in die aktuellsten Kabel- und Leitungspläne genommen werden.

9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Entlang der Bundesstraße 28 ist im Bereich des Gewerbegebietes GE 3 das Gelände mindestens bis zur Baulinie auf das Niveau der Bundesstraße aufzuschütten.

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

10.1 Das gesamte Plangebiet ist als Überschwemmungsbereich im Innenbereich ausgewiesen. Je nach Anlagentyp sind bauliche oder sonstige Maßnahmen gegen das Austreten wassergefährdender Stoffe vorzusehen. Es wird auf die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) verwiesen.

10.2 Flachdachflächen von Hauptgebäuden bis zu 15° Dachneigung, die nicht zur Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt werden, sind zu begrünen.

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

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die folgenden Leitungsrechte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingetragen / sind einzutragen (jeweils Gemarkung Kehl):

- Nr. 1: Auf dem Flurstück Nr. 3752 bestehendes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- Nr. 2: auf den Flurstücken Nrn. 3750 und 3750/1 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Recht der Stadt Kehl, die in dem Grundstück verlegte Kanalisation mit Überlaufbauwerk zu belassen
- Nr. 3: auf dem Flurstück Nr. 3750 einzutragendes Leitungsrecht für den Betreiber des Lichtwellenleiterkabels
- Nr. 4: auf dem Flurstück Nr. 3750 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kehl für das Recht, auf dem Grundstück eine Grundwasserhaltungsanlage mit Steuerkabel und Schacht anzulegen und dauerhaft zu belassen; auf dem städtischen Flurstück Nr. 3748 bleibt das Leitungsrecht bei Verkauf noch einzutragen
- Nr. 5: auf dem Flurstück Nr. 3750 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Recht der Stadt Kehl, die in dem Grundstück verlegte Gasleitung zu halten; auf dem städtischen Flurstück Nr. 3747 bleibt das Leitungsrecht bei Verkauf noch einzutragen
- (ohne Nummernbezeichnung) auf dem Flurstück Nr. 3750 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Recht der EnBW zur Verlegung von elektrischen Hochspannungskabeln
- (ohne Nummernbezeichnung) auf dem Flurstück Nr. 3750 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kehl für das Recht, auf dem Grundstück Schmutz- und Regenwasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen, Telekommunikationskabel, Lichtwellenleiterkabel und Glasfaserleitungen sowie Pegel- und Grundwassermessstellen auf dem Grundstück zu verlegen bzw. anzulegen und dauerhaft zu belassen
- Nr. 6: auf den Flurstücken Nrn. 2109/7, 2109/28 und 2109/89 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit (zur Errichtung von Grundwasserabsenkungsanlagen) für die Stadt Kehl; auf dem städtischen Flurstück Nr. 3747 bleibt das Leitungsrecht bei Verkauf noch einzutragen
- (ohne Nummernbezeichnung) auf den Flurstücken Nrn. 2109/28 und 2109/89 Recht der EnBW zur Verlegung von elektrischen Hochspannungskabeln
- (ohne Nummernbezeichnung) auf dem Flurstück Nr. 2109/79 Recht der EnBW zur Verlegung von elektrischen Hochspannungskabeln
- Nr. 7: auf dem Flurstück Nr. 2109/28 einzutragendes Leitungsrecht für den Betreiber des vorhandenen Lichtwellenleiterkabels
- Nr. 8: auf den Flurstücken Nrn. 2109/22, 2109/23, 2109/77 und 2109/79 einzutragendes Leitungsrecht für den Betreiber der vorhandenen Gasleitung, diese dauerhaft zu erhalten
- Nr. 9: auf den Flurstücken Nrn. 2109/23 und 2109/79 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit (zur Errichtung von Grundwasserabsenkungsanlagen) für die Stadt Kehl

- Nr. 10: auf dem Flurstück Nr. 2109/22 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kehl für das Recht, die unterirdischen Versorgungsanlagen zu unterhalten
- Nr. 11: auf den Flurstücken Nrn. 1774/1 und 2896/3 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit (zur Errichtung von Grundwasserabsenkungsanlagen) für die Stadt Kehl
- Nr. 12: auf dem Flurstück Nr. 1739/9 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit (zur Errichtung von Grundwasserabsenkungsanlagen) für die Stadt Kehl

12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den gekennzeichneten Bereichen sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr bzw. der Schienenstrecke für die Gebäude bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei müssen die Umfassungsbauwerke von Gebäuden für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89¹ – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels, erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Innenschallpegel dürfen 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.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

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	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

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

¹ DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, abgedruckt im Gemeinsamen Amtsblatt Baden-Württemberg (GABl. 1990, S. 829), erhältlich bei Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin; wird von der Stadtverwaltung im Stadtplanungsamt, Herderstr. 3, 77694 Kehl, zur Einsicht bereitgehalten.

Nach der VDI 2719² ist bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A), in jeder Wohnung mindestens ein Schlafräum 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 auszulegen, dass eine vollständige mechanische Lüftung, ohne zusätzliche Fensterlüftung, ganzjährig möglich ist. Das Betriebsgeräusch motorisch betriebener Lüftungseinrichtungen darf in der niedrigsten Betriebsstufe einen Innenpegel (gemessen in der 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 der Anforderungen des Immissionsschutzes nachgewiesen wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- 13.1 Innerhalb des 5 m breiten, privaten Pflanzstreifens entlang der städtischen Straßenverkehrsflächen ist je 15 m straßenseitiger Grundstücksgrenze ein heimischer hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Standortwahl innerhalb des Pflanzstreifens steht dem Vorhabenträger frei. Bestehende Versorgungsleitungen oder -kabel sowie deren Schutzstreifen dürfen nicht überpflanzt werden.
- 13.2 Auf den privaten Grundstücken ist für jeweils 8 Stellplätze mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

14 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm in 1 m Höhe sind zu erhalten.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

15 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 15.1 Die max. Dachneigung (DN max.) beträgt 25°.
- 15.2 Abweichend von Ziffer 15.1 ist bei Wohngebäuden eine max. Dachneigung (DN max.) von 45° zulässig.
- 15.3 Zulässige Dachformen sind in Teilbereichen des Bebauungsplanes im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgeschrieben.

² VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987, erhältlich bei Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin; wird von der Stadtverwaltung im Stadtplanungsamt, Herderstr. 3, 77694 Kehl, zur Einsicht bereitgehalten.

16 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 16.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, als auf der Fassade angebrachte Anlagen, nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig.
- 16.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße an der die Werbeanlage angebracht wird:
- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² sind generell bis zu 10 m² Werbeanlage zulässig.
 - Ab einer Fassadenfläche von mehr als 100 m² darf die Größe der Werbeanlage eine Größe von 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 16.3 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnenmasten) dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 x 3 m zugelassen werden.
- 16.4 Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

17 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Bundesstraße B 28 sind unzulässig.

18 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

III KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Das Plangebiet wurde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

IV HINWEISE

1 Hinweise zu den Festsetzungen zum Einzelhandel in Gewerbegebieten

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.

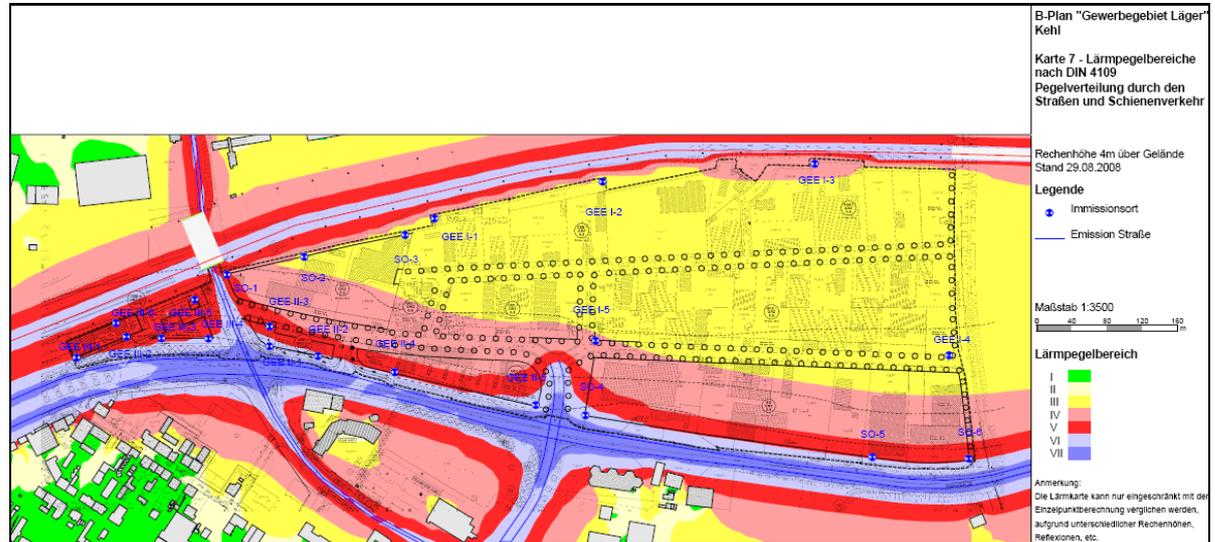
Als Randsortiment in diesem Sinn gelten die in der Kehler Sortimentsliste im Anhang jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

2 Schallschutz - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Das Gewerbegebiet wird 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. „maßgeblich

cher Außenlärmpegel“ i. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 (s. lfd. Nr. 12.4) zur DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



3 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) - unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenbefunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Das archäologische Stadtkataster der Stadt Kehl weist den Westen des Planbereiches als Interessenbereich der Archäologischen Denkmalpflege aus (siehe Karte S. 28 der Begründung). Baumaßnahmen innerhalb dieser Fläche müssen den zuständigen Behörden zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Innerhalb dieses Bereiches befindet sich eine Fläche, für die im Einzelfall der Bestand- und Befundschutz geprüft werden muss. An diesem Ort befand sich eine sogenannte detachierte Bastion der barocken Kehler Festungsanlage. Zudem wurden an dieser Stelle römische Siedlungsreste geborgen. Einzelne Flächen müssen gegebenenfalls vor Baumaßnahmen archäologisch untersucht werden.

4 Bodenschutz / Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung / Nacherhebung im Ortenaukreis" umfangreiche Altlastenverdachtsflächen erhoben worden. Die Kartierung kann der Begründung entnommen werden oder ist beim Landratsamt zu erfragen.

Es liegen Anhaltspunkte vor, dass im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Altlastenverdachtsflächen erhöht schadstoffhaltiges Bodenmaterial ansteht. Bei späteren Baumaßnahmen ist zu klären, wo und wie die anfallenden Aushubmassen außerhalb des Gewerbegebietes verwertet und verlagert werden muss. Im Einzelfall ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu klären, inwieweit bei Aushubarbeiten Schadstoffuntersuchungen durchzuführen sind.

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.

5 Militärische Altlasten

Im Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass das Plangebiet im zweiten Weltkrieg von einzelnen Bomben getroffen sowie mit schwerer Artillerie beschossen wurde. Im gesamten Bereich muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Deshalb muss vor einer Bebauung eine Geländeüberprüfung auf Kampfmittel vorgenommen werden. Die Kartierung der Verdachtsflächen kann der Begründung entnommen werden. Anfragen zu den Verdachtsflächen sowie zu Beseitigungsmaßnahmen sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart unter Angabe des Aktenzeichens 62.1115.8/OG-2733 zu stellen.

6 Leitungen der badenova

Gasleitungen des Energieversorgers badenova liegen in der Allensteiner Straße auf der südlichen Straßenseite, in der Elbinger Straße auf der östlichen Straßenseite und in der westlichen Königsberger Straße auf der südlichen Seite. Es muss gewährleistet werden, dass keine Leitungen und Hausanschlüsse überbaut werden oder mit Bäumen überpflanzt werden.

Bei der Realisierung der Pflanzgebote sind die erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DVGW-Regelwerk GW 125 bzw. des wortgleichen Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau - einzuhalten. Insbesondere sind die Hausanschlüsse zu beachten. Gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen zu vereinbaren.

7 Leitungen der Level(3) Communications

Der Beginn von Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens ist bei Level(3) Communications, 069/50608335, eine Woche vorher anzumelden.

8 Leitungen des E-Werks Mittelbaden

Um Schäden an den vorhandenen Versorgungstrassen zu vermeiden, ist vor Beginn von Grabungsarbeiten im Bereich der Kabeltrassen vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen.

9 Leitungen der e-on Ruhrgas

Die Kabeltrasse der e-on Ruhrgas wurde im Bebauungsplan inklusive des 2 m breiten Schutzstreifens im Bebauungsplan aufgenommen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist der Leitungsträger in jedem Fall zu benachrichtigen.

10 Anlagen der Bahn

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50112-1 einzuhalten.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 0,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die zu bebauenden Grundstücke mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherheit gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.

Die anfallenden Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter (T.CVM4)
Kriegsstraße 16
76133 Karlsruhe

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

11 Sortimentsliste der Stadt Kehl

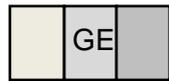
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Büromaschinen (ohne Computer) • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Foto, Video • Gardinen 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 • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel • Zubehör für motorisierte Fahrzeuge aller Art
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel³ • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör 	

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

³ 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.

Bebauungsplan Gewerbegebiet LÄGER, 1.Änderung

Zeichnerische Festsetzung



Gewerbegebiet

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

H min

minimale Gebäudehöhe

H max

maximale Gebäudehöhe

FD/PD

Flachdach / Pultdach

a

Bauweise: abweichend

g

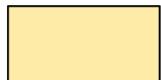
Bauweise: geschlossen



Baulinie



Baugrenze



Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



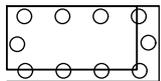
Zufahrtsbeschränkung



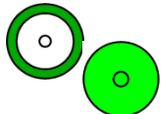
Flächen für Versorgungsanlagen



Trafostation



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen eines Baumes je 15 m straßenseitiger Grundstücksgrenze

Anpflanzen von Bäumen



Erschütterungsgefährdeter Bereich



Geh-, Fahr-, Leitungsrecht



Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.



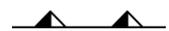
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Stadtteil Kehl - Kernstadt

Bebauungsplan „Gewerbegebiet LÄGER 1. Änderung“

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	24.07.2013
Frühzeitige Beteiligung	07.08.2013 – 30.08.2013
Offenlage	04.11.2013 -04.12.2013
Erneute Offenlage	17.02.2014 – 28.02.2014
Satzungsbeschluss	26.03.2014
In Kraft getreten	03.04.2014

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, 03.04.2014

gez.

Oberbürgermeister
Dr. Petry

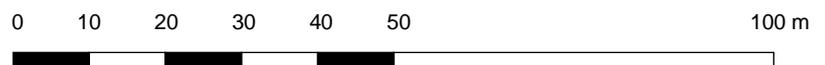
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Kehl, 03.04.2014

Die Planunterlage nach dem Stand vom 27.07.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990.

Grundlage: ALK, Stand: 01.06.2012
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)

Plandaten



M. 1 : 1000

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 26.03.2014

Bearbeiter: Kf / St
Projekt-Nr: Ke-26
Planformat: 1300 x 500 mm

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