

# Bebauungsplan „RAIN“

## TEXTFESTSETZUNGEN

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 MI nach § 6 BauNVO

Auf den Flächen, für die in der zeichnerischen Darstellung MI festgesetzt ist, sind

- Wohngebäude § 6 Abs. 2 Satz 1
  - Einzelhandelsbetriebe § 6 Abs. 2 Satz 3
  - und Sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs. 2 Satz 4
- zulässig  
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind unzulässig.

##### 1.2 WA nach § 4 BauNVO

Auf den Flächen, für die in der zeichnerischen Darstellung WA festgesetzt ist, sind

- Wohngebäude § 4 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
  - nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17 und 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Bei der Ermittlung der zulässigen GRZ können Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschöpft werden, insbesondere dann, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

#### 3. Bauweise nach § 22 BauNVO

offene Bauweise gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzen festgelegt.

#### 5. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung in den mit den Nutzungsschablonen 2/3 und 4 bezeichneten Bereichen ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Die ist entweder senkrecht oder parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen.

Innerhalb des mit der Nutzungsschablone 1 bezeichneten Bereiches sind die Hauptfirstrichtung parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße bzw. zur südlichen Grundstücksgrenze zu wählen.

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

Stellplätze und Garagen sind in den Bereichen der Nutzungsschablone 2/3 und 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, bzw. innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Flächen für Stellplätze im Bereich der Nutzungsschablone 2/3 und 4 sind als Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitter, wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszuführen. Zufahrten können auch gepflastert werden. In dem Bereich der Nutzungsschablone 1 sind Stellplätze innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Bereiches zulässig.

#### 7. Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Satz 6

In dem Bereich der Nutzungsschablone 3 sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

#### 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im durch die Nutzungsschablone 1 definierten Bereich werden 2 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Auf der an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Fläche ist eine 2,00 m hohe hochabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Sie ist in Absprache mit der anliegenden Grundstückseigentümerin zu begrünen.

Auf der an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Fläche ist um die für die Anlieferung vorgesehenen Fläche herum eine 2,00 m hohe Lärmschutzwand in hochabsorbierender Ausführung zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in Absprache mit den anliegenden Grundstückseigentümern zu begrünen.

#### 9. Bindungen für die Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf der Fläche mit der Nutzungsschablone 1 wird aus Gründen des Sichtschutzes ein 3 m bzw. 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Nur einheimische Gehölze sind zulässig.

Zwischen dem Schulgelände und dem westlichen angrenzenden Bebauungsbereich wird auf dem Sicherungstreifen für den Abwasserkanal ein 4 m breiter Pflanzstreifen festgelegt.

Hierzu sind Sträucher in Form einer freiwachsenden Hecke zu pflanzen. Nur einheimische Gehölze sind zulässig.

#### 10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planeintrag werden mehrere Leitungsrechte zugunsten der Stadt Kehl für die Kanaltassen gesichert (siehe zeichnerische Darstellung)

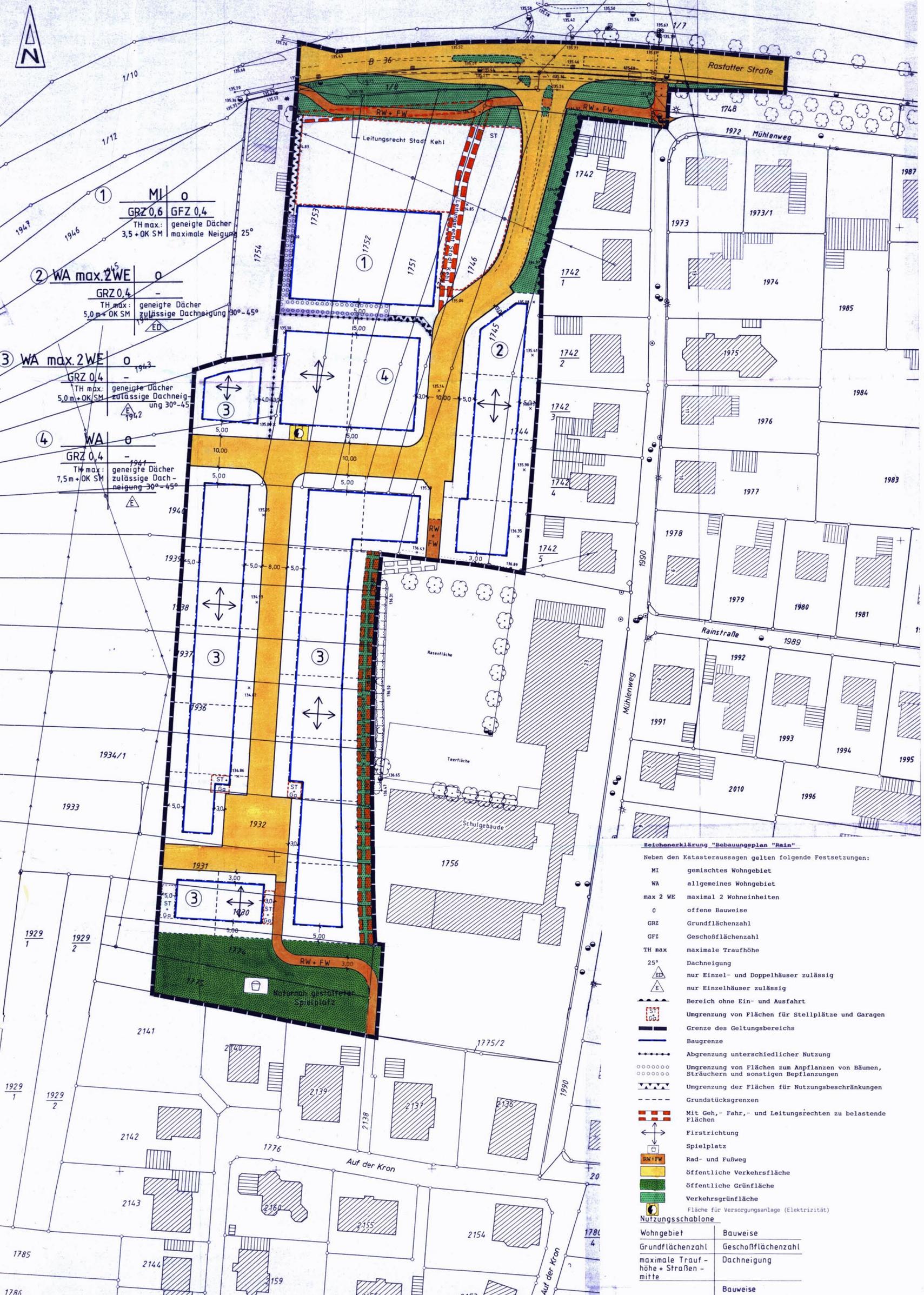
### II. Hinweise

1. Wird durch Gebäudeteile die Höhe von 133,50 ü.NN (Jahresmittel des Grundwasserstandes) unterschritten, sind sie wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
2. 4 Wochen vor Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten ist das Archäologische Amt für Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, Freiburg, Tel. (0761) 205-2781 zu unterrichten.

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 25.08.1993  
 Bürgerbeteiligung durch Öffentliche Darlegung am 16.01.1996  
 Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 19.06.1996  
 vom 08.07.1996 bis 09.08.1996  
 Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 06.11.1996  
 Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums vom 07.03.1997  
 In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung vom 27.03.1997

Für die Stadt Kehl Kehl, den 10.12.1996 EL/K1  
 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsabteilung

(Pröbldorf) Rauch (Rauch)

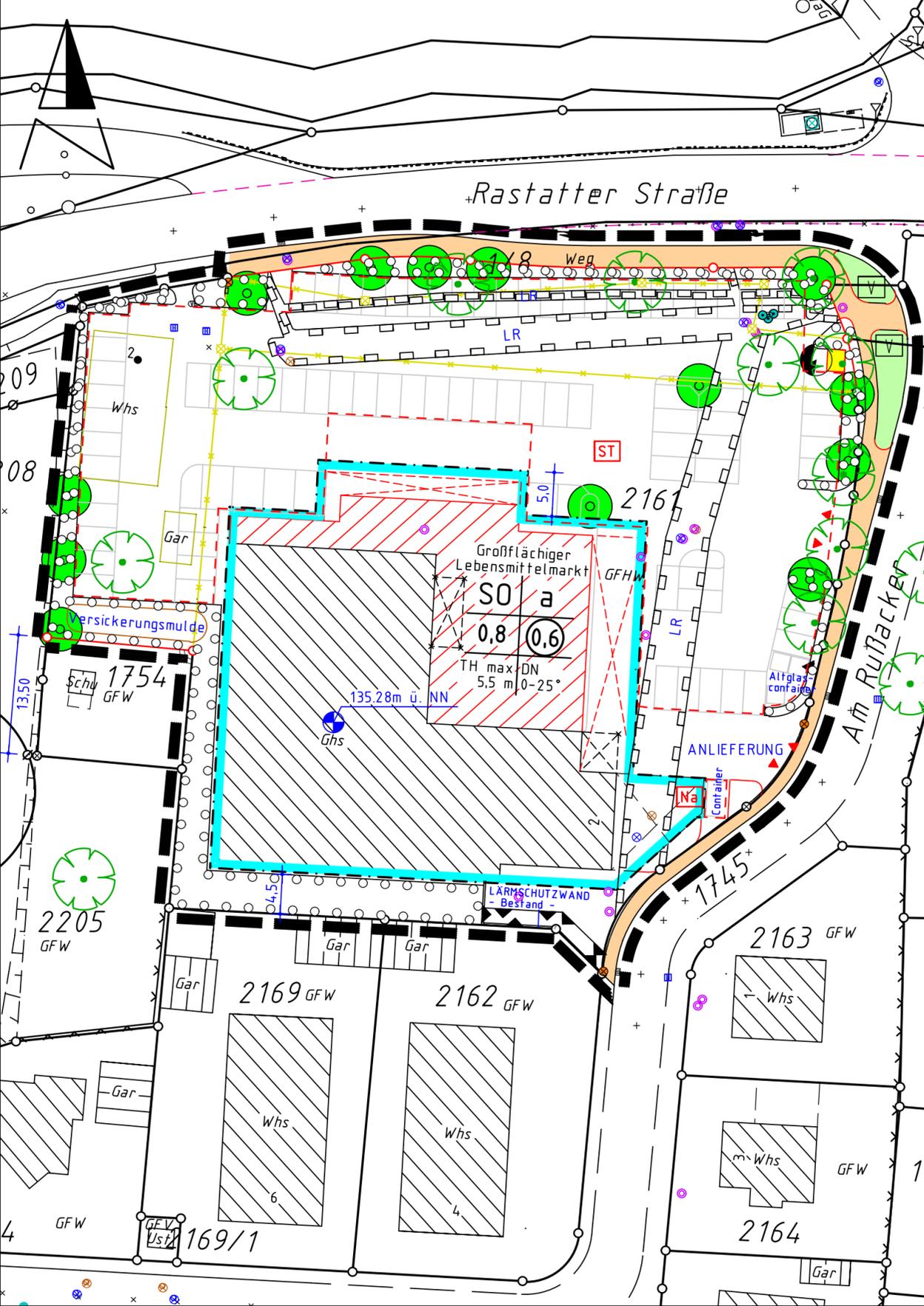


### Zeichenerklärung "Bebauungsplan "Rain"

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

- MI gemischtes Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet
- max 2 WE maximal 2 Wohneinheiten
- O offene Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- TH max maximale Traufhöhe
- 25° Dachneigung
- ST nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ST nur Einzelhäuser zulässig
- ST Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- ST Grenze des Geltungsbereichs
- ST Baugrenze
- ST Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ST Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ST Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
- ST Grundstücksgrenzen
- ST Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- ST Firstrichtung
- ST Spielplatz
- ST Rad- und Fußweg
- ST Öffentliche Verkehrsfläche
- ST Öffentliche Grünfläche
- ST Verkehrsgrünfläche
- ST Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität)

Nutzungsschablone	
Wohngebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
maximale Traufhöhe + Straßenmitte	Dachneigung
	Bauweise



Kehl - Bodersweier

Bebauungsplan **RAIN**, 1. Änderung

Zeichnerische Festsetzungen

- SO Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Lebensmittelmarkt
- a abweichende Bauweise
- 0,8 Grundflächenzahl
- (0,6) Geschossflächenzahl
- TH max Traufhöhe als Höchstmaß: 5,5 m
- DN Dachneigung: 0°-25°
- Baugrenze
- Fuß- und Radweg
- Fläche für Versorgungsanlagen: Schaltschrank
- Öffentliche Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen
- Lärmschutzwand
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserabflusses: Versickerungsmulde
- Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweise**
- Mögliche Stellplätze, Fahrgassen und sonstige Freiflächengestaltungen
- Ein- und Ausfahrten
- Geplante Grundstücksgrenze
- Wegfallende Grundstücksgrenze
- Abbruch Gebäude
- Höhenbezugspunkt

# Stadt Kehl



## Stadtteil Kehl - Bodersweier

### Bebauungsplan „RAIN, 1. Änderung“

#### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	29.02.2012
Frühzeitige Beteiligung	10.04.2014 – 02.05.2014
Offenlage	03.11.2014 – 03.12.2014
Satzungsbeschluss	28.01.2015
In Kraft getreten	05.03.2015

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, 04.03.2015

gez.

Oberbürgermeister  
Vetrano

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

Kehl, 05.03.2015

Die Planunterlage nach dem Stand vom 17.12.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 24.06.2014  
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

#### Plandaten

M. 1 : 500  
im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 17.12.2014

Bearbeiter: Sch/Bk  
Projekt-Nr: Bo-05  
Planformat: 590 x 297



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