

---

**Kehl - Hafen**

**HAFENSTR. / SÜDSTR., Original bis 2. Änderung**

---

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Gültigkeitstabelle

| BPlan-Nr.     | Änderung-Nr. | Rechtskraft | Sachstand                               |
|---------------|--------------|-------------|---|
| 4680-04-01-00 | Urplan       | 13.11.1996  | In Kraft getreten, teilweise überlagert |
| 4680-04-01-01 | 1. Änderung  | 08.01.2015  | In Kraft getreten                       |
| 4680-04-01-02 | 2. Änderung  | 29.06.2012  | In Kraft getreten                       |
|               |              |             |   |
|               |              |             |   |
|               |              |             |   |
|               |              |             |   |
|               |              |             |   |
|               |              |             |   |
|               |              |             |   |

Inhaltsverzeichnis

**BPLAN „HAFENSTR./SÜDSTR.“ IN KEHL-HAFEN, ORIGINAL**

**BPLAN „HAFENSTR./SÜDSTR.“ IN KEHL-HAFEN, 1. ÄNDERUNG**

**BPLAN „HAFENSTR./SÜDSTR.“ IN KEHL-HAFEN, 2. ÄNDERUNG**

Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung  
im Gewerbegebiet "Hafenstraße/Südstraße" in Kehl

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der Nutzung

1.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Zulässig sind gem. Abs. 2, Ziffern 1 - 4

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen gem. Abs. 3, Ziffern 1 u. 2

Zulässig sind:

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

Ausgeschlossen sind gem. Abs. 3, Ziffer 3

- Vergnügungsstätten

## 1.2 GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Zulässig sind gem. Abs. 2, Ziffern 1 u. 2

- Gewerbebetriebe, aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmen gem. Abs. 3, Ziffern 1 u. 2

Zulässig sind:

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### 2. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)

Eine Ein- und Ausfahrt zwischen der Querstraße und dem Grundstück Flst.Nr. 1854 darf nur für Notfälle eingerichtet werden.

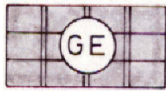
## II. Hinweise

### Altlasten

Auf Flächen, die früher von französischen Streitkräften genutzt wurden, ist mit einer Belastung des Bodens mit Treibstoffen und Schmiermitteln zu rechnen. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte der Zustand des Bodens in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz untersucht werden.

## Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO



Industriegebiet nach § 9 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
nach § 16 Abs. 5 BauNVO



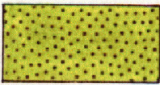
öffentliche Verkehrsfläche nach  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Flächen für Bahnanlagen



Flächen für Versorgungsanlagen  
nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs  
des B-Plans nach § 9 Abs. 7 BauGB

# Bebauungsplan

## Hafenstraße / Südstraße

M. 1:1000

|  |                |     |            |
|--|----------------|-----|------------|
| Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat           |                | am  | 11.09.1991 |
| Bürgerbeteiligung                                    | vom 04.11.1991 | bis | 15.11.1991 |
| 1. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat          |                | am  | 27.11.1991 |
| öffentlich ausgelegen                                | vom 07.01.1991 | bis | 10.02.1991 |
| 1. Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat            |                | am  | —          |
| 2. Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat          |                | am  | 08.04.1992 |
| öffentlich ausgelegen                                | vom 11.05.1992 | bis | 12.06.1992 |
| 2. Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat            |                | am  | 20.10.1993 |
| Genehmigt, Mitteilung des Regierungspräsidiums       |                | vom | 05.11.1996 |
| in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler |                |     |            |
| Zeitung  |                | vom | 13.11.1996 |

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister

gez  
(Pröbldorf)

Kehl, den 08.05.1993  
Stadtplanungsabteilung

*Rauch*  
(Rauch)

## Bebauungsvorschriften

---

**Hinweis: Die 1. Änderung wurde nach der 2. Änderung zur Rechtskraft gebracht**

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

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>BauGB</b>     | Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung  |
| <b>BauNVO</b>    | Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung                                |
| <b>PlanzV 90</b> | Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)   |
| <b>GemO</b>      | § 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)**

##### Gewerbegebiete (GE)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassenzahl untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Vergnügungsstätten,
2. Einzelhandelsbetriebe.

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

##### Grundflächenzahl (GRZ)

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

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

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

##### Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Haustechnische Anlagen über die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen sind bis zu ein Viertel der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 4 Meter über der Dachfläche zulässig, wenn sie mindestens 4 Meter hinter dem Dachrand zurückgesetzt sind.

## Bebauungsvorschriften

---

### I.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die baulichen Anlagen sind in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, ohne Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zu errichten.

### I.4 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

### I.5 **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)**

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

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

### I.6 **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind.

Stellplätze dürfen nicht von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Ludwigstraße) aus angefahren werden.

### I.7 **Zu- und Abfahrtsverbote im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen nach Nr. 6.4 der Anlage zur PlanzV 90 festgesetzt. Die gekennzeichneten Bereiche sind im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

Für die direkt an die Ludwigsstraße angrenzenden Grundstücke ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit maximal 6,0 Meter Breite zulässig.

### I.8 **Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bäume und Sträucher nicht zulässig.

## II **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **Rechtsgrundlagen**

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade oder ausnahmsweise als selbständige bauliche Anlagen zulässig.

## Bebauungsvorschriften

---

Bei Werbeanlagen an der Gebäudefassade richtet sich die zulässige Ansichtfläche der Werbeanlage nach der entsprechenden Fassadenfläche an der die Werbeanlage angebracht wird. Bei einer Fassadenfläche bis 100 m<sup>2</sup> beträgt die Summe der Ansichtflächen aller Werbeanlagen an dieser Fassadenfläche maximal 10 m<sup>2</sup>. Bei einer Fassadenfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> beträgt die Summe der Ansichtfläche aller Werbeanlagen an dieser Fassadenfläche maximal 10 Prozent der Fassadenfläche.

Bei Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen (z.B. Pylonen, Fahnenmasten) beträgt die maximale bauliche Höhe 10 Meter und die maximale Ansichtfläche je Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen 6 m<sup>2</sup>.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen

1. mit Leuchtfarben,
2. mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
3. mit beweglicher Schrift- und Bildwerbung.

### II.2 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

## III Hinweise

### III.1 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Die Fläche wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Rhein, Kinzig) überflutet. Dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebiets, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen.

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.

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet 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.

Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen einstellen würden und die sich daraus ergebende erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der VAwS für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich. Für nähere Informationen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

Bei einer Geländeauffüllung des Abgrenzungsgebietes bis zu einem Niveau das eine Hochwassersicherheit bis zu HQ<sub>100</sub> auch nach Versagen der Schutzeinrichtung gewährleistet, sind



## Bebauungsvorschriften

---

die Kriterien für "hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich" nicht mehr gegeben. Daher sind in diesem Fall auch die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAWS nicht mehr zu erfüllen.

### III.2 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser, d.h. Fundament tiefer als die höchsten bekannten Grundwasserstände, nicht zulässig. Die Höhenlage der Fundamentoberkante ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Dem Bauen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstigen 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. Eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie eine Benutzung des Grundwassers darstellen. Die Erteilung der Erlaubnis steht im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zu legen (siehe Punkt III.3).

### III.3 Grundwasserstände

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

Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 131/064-8 119 NBA KEHL. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Plangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstelle für den Zeitraum von 1970 bis 2012 nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

| Grundwassermessstelle     | Niedrigster Grundwasserstand [m+NN] | Mittlerer Grundwasserstand [m+NN] | Höchster Grundwasserstand [m+NN] |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 131/064-8<br>119 NBA KEHL | 131,91<br>(am 20.03.1972)           | 134,12                            | 135,48<br>(am 06.02.1980)        |

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

### III.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach den zum 26.03.2012 vorliegenden Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen bzw. Altlasten vor.

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

## Bebauungsvorschriften

---

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) 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.

### III.5 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt, 2. Änderung, liegt gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg ein archäologisches Kulturdenkmal (siehe Liste Nr. 1, Festung, Barock).

Archäologische Funde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Tel. 0761/208-3570; Fax: 0761/208-3599) zu melden.

### III.6 Hinweis aus der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (Fax: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der 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 Planier- raupe) 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 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 zu melden. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen

### III.7 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.

badenova AG & Co. KG  
Tullastraße 61  
79020 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom  
Netzproduktion GmbH  
Postfach 1140  
77601 Offenburg

Elektrizitätswerk Mittelbaden  
AG & Co. KG  
Lotzbeckstraße 45  
77933 Lahr

Kabel BW GmbH & Co. KG  
Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-  
Schwenningen

Technische Dienste Kehl  
(TDK)  
Herderstr. 2  
77694 Kehl

## Bebauungsvorschriften

---

### III.8 Erdgas-Hochdruckleitung innerhalb des Grundstücks, Flursück 1848

Über das Grundstück, Flurstück 1848, verläuft im westlichen Bereich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 100 PN 4. Diese Leitung zerschneidet das Grundstück und schränkt die Bebaubarkeit stark ein. Nach Rücksprache mit der Hafenverwaltung Kehl wird die Leitung im Einvernehmen mit der zuständigen Fachabteilung, der badenova AG & Co. KG, Regionalcenter Offenburg, in eine geeignete Trasse umgelegt.

Stadt Kehl, 28.06.2012  
gez. Der Oberbürgermeister

### Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

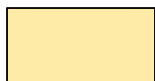
- GE Gewerbegebiet
- a abweichende Bauweise
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe



Gewerbegebiet



Baugrenze



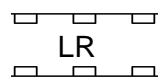
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Zu- und Abfahrtsverbot



Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger



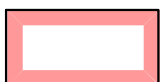
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### Kennzeichnung



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

### Nachrichtlich



Archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, hier: Festung, Barock

## Stadtteil Kehl - Hafen

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hafenstraße / Südstraße", 2. Änderung

#### Verfahrensdaten

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Entwurfsbilligung und Beschlussfassung über die örtliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 25.04.2012              |
| Offenlage   | 07.05.2012 - 08.06.2012 |
| Satzungsbeschluss   | 27.06.2012              |
| In Kraft getreten   | 29.06.2012              |

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, 28.06.2012

gez.

Oberbürgermeister  
Dr. Petry

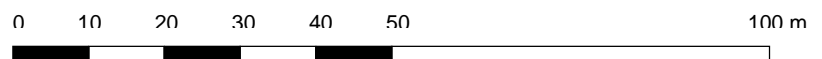
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Kehl, 29.06.2012

Die Planunterlage nach dem Stand vom 29.03.2012 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV vom 18.12.1990.

Grundlage: ALK, Stand: 07.06.2011  
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg  
(www.lv-bw.de)

#### Plandaten



**M. 1 : 500**

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 29.03.2012

Bearbeiter: Sch / St  
Projekt-Nr: Ke-23  
Planformat: 780x297

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

## 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**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>BauGB</b>     | Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung  |
| <b>BauNVO</b>    | Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung                                |
| <b>PlanzV 90</b> | Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)   |
| <b>GemO</b>      | § 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. Tankstellen und
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

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

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf und
4. 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. Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

---

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

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

## Bebauungsvorschriften

---

### I.1.2 Industriegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 9 BauNVO)

#### I.1.2.1 Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
2. Tankstellen.

#### I.1.2.2 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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
3. 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.1.2.3 Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
2. Bordelle und bordellartige Betriebe,
3. Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>3</sup> und B<sup>4</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

Stadt Kehl,

Der Oberbürgermeister

---

<sup>3</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>4</sup> Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

**Bebauungsvorschriften**

**II Sortimentsliste der Stadt Kehl**

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

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

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

## Bebauungsvorschriften

---

### III Hinweise

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

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

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

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

Kehl, 07.01.2015

gez.

Oberbürgermeister  
Vetrano

[Zurück zum  
Inhaltsverzeichnis](#)