

BEBAUUNGSPLAN ZUR REGELUNG DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM KERNSTADTBEREICH KEHL

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben werden gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) folgende planungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt:

Art der Nutzung

- WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 6 BauNVO sind unzulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- WB 1** Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) nach § 4 a BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
Die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Ziff. 1 + 3, sowie Ziff. 2 Vergnügungsstätten Kategorie B nach § 4 a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (nach § 1 Abs. 6 BauNVO).
Ausnahmsweise können entsprechend § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO nur zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten Kategorie A
- WB 2** Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) nach § 4 a BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- ~~sonstige Gewerbebetriebe,~~
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Ziff. 1 + 3 BauNVO sind unzulässig (nach § 1 Abs. 6 BauNVO).

Ausnahmsweise können entsprechend § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten Kategorie A und B

MI

Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (nach § 1 Abs. 6 BauNVO)

MK 1

Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (nach § 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten Kategorie A
(nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

MK 2

Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten Kategorie A und B,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (nach § 1 Abs. 6 BauNVO).

SO (Bund)

Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Zeichenerklärung

-  WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
-  WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
-  WB 1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) nach § 4 a BauNVO Vergnügungsstätten Kategorie B unzulässig; Vergnügungsstätten Kategorie A können ausnahmsweise zugelassen werden
-  WB 2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) nach § 4 a BauNVO Vergnügungsstätten Kategorie A + B können ausnahmsweise zugelassen werden
-  MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
-  MK 1 Kerngebiet nach § 7 BauNVO Vergnügungsstätten Kategorie B unzulässig; Vergnügungsstätten Kategorie A können ausnahmsweise zugelassen werden
-  MK 2 Kerngebiet nach § 7 BauNVO Vergnügungsstätten Kategorie A + B zulässig
-  SO (Bund) Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO)



Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

- ◇ Schule
- ◇ Verwaltungsgebäude
- ◇ Versammlungshalle
- ◇ Jugendzentrum
- ◇ Kirche
- ◇ Feuerwehr
- ◇ Marktplatz



Öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Festplatz und öffentlicher Parkfläche

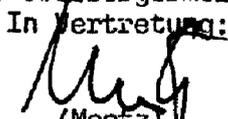


Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 7 BauGB

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat	am	14.07.1986
Bürgerbeteiligung, Bürgerabend	am	29.06.1987
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat	am	27.04.1988
Öffentlich ausgelegt	vom	10.05.1988 bis 14.06.1988
Satzungsbeschluß durch Gemeinderat	am	29.06.1988
Anzeigeverfahren, Bestätigung durch das Regierungspräsidium	am	29. 8. 88
In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom	3. 9. 88	in der Kehler Zeitung.

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister
In Vertretung:


(Mentz)
Bürgermeister

Kehl, den 15.06.1988 HU/kle
Stadtplanungsabteilung


(Rauch)

Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich, 1. Änderung in Kehl-Stadt

Textfestsetzungen

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

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

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

WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Im WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung d. Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

WB Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO

Im WB 1 sind zulässig:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.

Im WB 2 sind zulässig:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen sind nicht zulässig.

MK Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Im MK 1 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.

Im MK 2 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten

SO Sondergebiet «Markt» nach § 11 BauNVO

Im Sondergebiet «Markt» sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Markthalle
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Wochenmarkt und andere Märkte sowie Stadtfeste wie z. B. Kehler Messdi

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten mit kulturellem oder künstlerischem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett o. ä.

II. Hinweise

1. Grundwasserstände

Die mittleren Grundwasserstände liegen im Planungsgebiet zwischen 134,06 m ü. NN (Messstelle: 102/064-6) und 133,87 m ü. NN (Messstelle: 134/064-1). Die bekannten bisher maximal beobachteten Grundwasserstände liegen zwischen 135,92 m (Messstelle: 102/064-6) und 135,24 m ü. NN (Messstelle: 134/064-1).

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

3. Ehemaliger Luftschutzbunker

Im Zuge der Neugestaltung des Marktplatzes im Jahr 1994 ist festgestellt worden, dass sich im südlichen Bereich des Marktplatzes (Flst.Nr. 2034) zur Blumenstraße hin ein ehemaliger Luftschutzbunker befindet.

Es wird empfohlen, vor Baumaßnahmen weitere Erkundungsmaßnahmen zur genauen Bestimmung der Lage, der Ausdehnung und des Zustandes des ehem. Luftschutzbunkers durchzuführen. Die Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen und gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen mit der Landesbergdirektion abzustimmen. Die Landesbergdirektion ist über Erkundungsmaßnahmen und deren Ergebnisse zu informieren.

4. 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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Vor Umnutzung oder Bebauung der betroffenen Flächen ist deren möglicherweise vorhandenes Gefährdungspotenzial zu untersuchen und, wenn notwendig, zu beseitigen.

5. Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich Bau- und Kunstdenkmale nach § 2 DSchG bzw. § 28 DSchG (Friedenskirche). Mögliche Veränderungen an den denkmalgeschützten Gebäuden und Einfriedungen bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Bei den im Untergrund liegenden Überresten der Festungsbauwerke im Planungsgebiet handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Alle Baumaßnahmen, die innerhalb der fraglichen Gebiete Bodeneingriffe vorsehen, sind bereits in der Planungsphase mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Bei der Errichtung bzw. Herstellung von baulichen Vorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen.

6. Historische Funde

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

Zeichnerische Festsetzungen

	Allgemeines Wohngebiet
	Besonderes Wohngebiet
	Mischgebiet
	Kerngebiet
	Sondergebiet
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung des Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahme Regelungen für die
Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
gemäß § 9 Abs.6 BauGB

	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
	Denkmaleigenschaft ist bei geplanter Veränderung des Objekts zu überprüfen

Änderungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 26.04.2006
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Bürgerabend	am 21.05.2007
Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Schreiben	vom 06.06.2007
Förmliche Behördenbeteiligung mit Schreiben	vom 01.10.2007
Offenlage in der Zeit	vom 09.10.2007 bis 12.11.2007
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 19.12.2007
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 18.01.2008

Für die Stadt Kehl
Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Ausgefertigt am 10.01.2008