

# **Bebauungsplan "RIED (III)" in Kehl-Bodersweier, 2. Änderung**

## **TEXTFESTSETZUNGEN**

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

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

GE Gewerbegebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro - und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 17, 19 und 20 BauNVO**

Grundflächenzahl: 0,6

Geschossflächenzahl: 1,2

#### **3. Bauweise nach § 22 BauNVO**

Offene Bauweise, Abweichende Bauweise

#### **4. Stellplätze, Carports und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauart (Oberflächen und Unterbau) auszuführen (z.B. [Fugen-]Pflaster, Platten, Drainasphalt, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

#### **5. Anschlussbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche**

Zufahrten und Zugänge zur Leutesheimer Straße (K 5365) sind unzulässig. Entlang der Handwerker Straße sind je Grundstück nur 2 Zufahrten mit je 6,0 m zulässig.

#### **6. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB**

##### **6.1. Pflanzgebot**

Für die Pflanzstreifen gilt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a:

Zur Einbindung der Neubauten in die freie Landschaft und zur Ortsrandeingrünung sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Es sind ausschließlich nur die Arten zu verwenden, die in der Pflanzliste (siehe 5.1.1.) aufgeführt sind.

Folgende Mindestqualitätsstufen sind gefordert:

Sträucher (2 mal verpflanzt, aus weitem Stand, Höhe 60 - 100 cm)

Bäume (Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm)

Die Pflanzstreifen sollen als freiwachsende Hecke ausgebildet werden. Durch einen dichten Pflanzenbestand soll einerseits ein effektiver Sichtschutz, andererseits ein Lebensraum mit hoher Artenvielfalt und ökologischer Qualität geschaffen werden. Die Pflanzung hat über 3 oder mehrere Reihen zu erfolgen. Bäume und Großsträucher sind mittig anzuordnen. An den Rändern sind niedrige Sträucher im Abstand von 1x1 m zu pflanzen.

Der Abstand der Bäume soll zwischen 10 und 20 m liegen. Die Großsträucher sind mindestens 2x2 m auseinander zu pflanzen.

Die Sträucher einer Art sind jeweils in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren über mindestens 2 Reihen aufzupflanzen.

Entlang des Grabens sind die besonders gekennzeichneten Arten (\*) zu verwenden, wobei im Mittelwasserbereich (Böschungshang) zur Ufersicherung Erlen und Weidengebüsche zu pflanzen sind.

Im Stammbereich der Bäume sollten Schling- und Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) angesiedelt werden.

#### 6.1.1. Pflanzenliste

##### **Bäume**

(Höhe über 20 m)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Esche \* (*Fraxinus excelsior*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stieleiche \* (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

(Höhe bis 20 m)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn \* (*Acer platanoides*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

##### **Großsträucher (bis 10 m)**

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Hasel \* (*Corylus avellana*)

Traubenkirsche \* (*Prunus padus*)

##### **niedrige Sträucher (bis 5 m)**

Berberis (*Berberis vulgaris*)

Hundrose (*Rosa canina*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Purpurweide \* (*Salix purpurea*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

Gewöhnlicher Schneeball \* (*Viburnum opulus*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Roter Hartriegel \* (*Cornus sanguinea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Weitere Baum- und Straucharten zur **Gewässerbepflanzung** im Mittelwasserbereich:

##### **Bäume**

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Bruchweide (*Salix fragilis*)

Silberweide (*Salix alba*)

##### **Sträucher**

Mandelweide (*Salix triandra*)

Korbweide (*Salix viminalis*)

Salweide (*Salix caprea*)

Grauweide (*Salix cinerea*)

\*: Baum- und Straucharten im Bereich von Bächen und Gräben

Hochstämmige **Obstbäume** (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen)

##### **Apfelsorten**

z.B. Bittenfelder Sämling

Brettacher

Jakob Fischer

##### **Birnensorten**

z.B. Grüne Jagdbirne

Badische Weinbirne

Schweizer Wasserbirne

Gelbmöstler

##### **Kirschsorten**

z.B. Dollenseppler

Schwarzer Schüttler

Offenburger Schüttler

Süßkirsche

Sauerkirsche

## **Weitere Obstsorten**

Haferpflaume	Walnuß (Juglans regia)
Hauszwetschge	Eßkastanie (castanea sativa)
Mirabelle	Sperling (Sorbus domestica)
Quitte	

## **Bodendecker**

Efeu \* (Hedera helix)

## **Kletter- und Schlingpflanzen**

Efeu \* (Hedera helix)                      Wald-Geißblatt \* (Lonicera periclymenum)

Waldrebe \* (Clematis vitalba)

\*: Pflanzenarten im Bereich von Bächen und Gräben

## **6.2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

## **7. Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB**

Die südöstliche Ecke des Geltungsbereichs, zwischen der Straße „Im Fuchseck“ und dem Betriebsgebäude, wird als Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Dieser Bereich ist komplett zu entsiegeln und zu begrünen. Die Anzahl der Bäume, die im Zuge von Bautätigkeiten gefällt werden, muss auf der Ausgleichsfläche neu gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Arten aus der Pflanzliste zu bevorzugen. Die Anlage von Verkehrsflächen ist hier untersagt. Fußwege sind zulässig, sofern hier wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) benutzt werden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO**

### **1. Dachform und Dachneigung**

#### **1.1. Gewerbliche Bauvorhaben**

- Flachdach, Satteldach, Pultdach, Walmdach
- Dachneigung entsprechend Planeinschrieb

#### **1.2 Wohngebäude**

- nur geneigte Dachformen zulässig
- Dachneigung entsprechend Planeinschrieb

### **2. Gebäudehöhe**

Maximale Gebäudehöhen, bezogen auf Oberkante Straßenhöhe, entsprechend Planeinschrieb.

### **3. Leitungen**

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

## **III. Hinweis**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über dem mittleren Grundwasserstand liegt. Die Grundwasserstände sind beim Stadtbauamt Kehl zu erfragen.

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat  
 Auslegungsbeschu durch den Gemeinderat  
 ffentlich ausgelegt  
 Satzungsbeschu durch den Gemeinderat  
 In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung




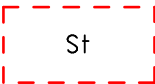


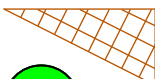
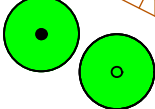
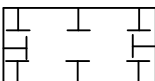


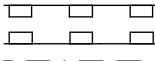
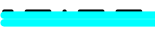

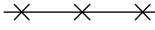

am 09.04.2003  
 am 21.05.2003  
 vom 10.06.2003 bis 11.07.2003  
 am 01.10.2003  
 am 16.10.2003

Für die Stadt Kehl  
 Der Oberbürgermeister gez. Dr. Petry

Ausgefertigt am 02.10.2003

## Kehl - Bodersweier Bebauungsplan "RIED", 2. Änderung Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

GE	Gewerbegebiet
a	abweichende Bauweise
0,6	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschoßflächenzahl
DN	Dachneigung
Whs DN	Wohnhausdachneigung
GH max	Maximale Gebäudehöhe bez. auf OK Straßenhöhe
	öffentliche Verkehrsfläche, Straße
	öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg
	öffentliche Verkehrsfläche, Weg vorh./neu
	private Stellplätze
	öffentliche Grünfläche
	Pflanzstreifen, Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste
	Anfahrtsichtflche
	zu erhaltende Bäume Fläche für das Anpflanzen von Bäumen
	ökologische Ausgleichsfläche
	Ein- oder Ausfahrt, Trafostation
	Zufahrtsbeschrnkung
	Leistungsrechte für Stadt Kehl u. Energieversorger
	Baugrenze
	Grenze neu geplant (Vorschlag)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Geltungsbereichsgrenze

## 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 und
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

###### 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 Baumasse untergeordnet sind und
2. 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. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
6. Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

Stadt Kehl, Der Oberbürgermeister

---

<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**

**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