

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

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
 - § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
- jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

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

1.1 Sondergebiet (SO) Einkaufs- und Dienstleistungszentrum gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet besteht aus dem Sondergebiet 1 und dem Sondergebiet 2.

Im Sondergebiet sind unabhängig von der Aufteilung in ein Sondergebiet 1 und ein Sondergebiet 2 Verkaufsflächen bis max. 0,37 der katastermäßigen Fläche (Gesamtfläche) der einzelnen Grundstücke zulässig, soweit diese im Sondergebiet liegen.

Im Sondergebiet 1 sind zulässig:

- a) Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel:
Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang sind zulässig. Pro Betrieb sind bis zu 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² für zentrenrelevante, branchentypische Randsortimente, jedoch höchstens 200 m² Verkaufsfläche pro zentrenrelevantem Randsortiment zulässig.
- b) Bestehender Baumarkt mit Gartencenter
Im bestehenden Baumarkt mit Gartencenter sind bis zu 20% der bestehenden Verkaufsfläche (ca. 10.400 m²) für zentrenrelevante, branchentypische Randsortimente zulässig.
- c) Bestehender Verbrauchermarkt:
Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Verbrauchermarkts (Verkaufsfläche ca. 4.200 m²) sowie der bestehenden Läden für Lebensmittel und der bestehenden Kioske (Verkaufsfläche insgesamt ca. 300 m²), die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche und nicht mit einer Nutzungsänderung verbunden sind, sind zulässig.
- d) Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe
- e) Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- f) Einrichtungen der Verwaltung
- g) Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- h) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- i) Getränkemarkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware/ Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinden) sind dabei auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet 2 ist neben Stellplätzen und Garagen ausschließlich die Errichtung eines Parkdecks zulässig.

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

1.2.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe jeder Art
- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe

1.2.2 „Handwerkerprivileg“: Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher 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)

1.2.3 In einem Bereich von 50 m Tiefe entlang der Bundesstraße 36, der Daimlerstraße und der Ringstraße sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Bezugspunkt ist der jeweilige äußere Rand der befestigten Fahrbahn.

1.2.4 Änderungen und Erneuerungen der auf dem Grundstück Flst. Nr. 3659/20 vorhandenen Diskothek sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen der für das GE 1 getroffenen Festsetzungen zulässig.

1.2.5 Erneuerungen, Erweiterungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 3659/14, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 160 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses „PVD-Second Hand Kaufhaus“)

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

1.3.1 Im Gewerbegebiet GE 2 sind Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.3.2 Im GE 2 sind 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, nicht zulässig.

- 1.3.3 „Randsortimente“: Abweichend davon sind im GE 2 in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf untergeordneter Verkaufsfläche zulässig.
(zum Begriff „untergeordnete Verkaufsfläche“ siehe Hinweis IV. 1)
- 1.3.4 „Handwerkerprivileg“: 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)
- 1.3.5 In einem Bereich von 50 m Tiefe entlang der Bundesstraße 36, der Daimlerstraße und der Ringstraße sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Bezugspunkt ist der jeweilige äußere Rand der befestigten Fahrbahn.
- 1.3.6 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.
- 1.3.7 Änderungen und Erneuerungen der auf den Grundstücken Flst. Nr. 3659/25, 3659/31 und 3684 vorhandenen Speditionsanlagen sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen der für das GE 2 getroffenen Festsetzungen zulässig.
- 1.3.8 Erneuerungen, Erweiterungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr.3659/16, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 750 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.
(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses „Aldi“)
- 1.3.9 Erneuerungen, Erweiterungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 3659/30, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 1.000 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.
(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses „Lidl“)
- 1.3.10 Erneuerungen, Erweiterungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Möbelmarktes auf dem Grundstück Flst. Nr. 3684/1, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 4.400 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.
(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses „WohnAktiv“)

1.3.11 Erneuerungen, Erweiterungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 3683/3, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 780 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb dieser Fläche

- ist der Verkauf von Verkauf von Zooartikeln (Tiernahrung und Zubehör) auf bis zu 600 m² zulässig,
- ist der Verkauf im Sortiment Haushaltswaren, Gardinen und Zubehör, Haus- und Heimtextilien auf bis zu 180 m² zulässig und
- sind andere zentrenrelevante Sortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche innerhalb der insgesamt dafür zulässigen Verkaufsfläche von 780 m² zulässig.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses „Fressnapf“ und „Schütterle“)

1.3.12 Erneuerungen, Erweiterungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Musikgeschäftes (Sortiment Musikalien) auf dem Grundstück Flst. Nr. 3659/92, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 360 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist der Verkauf von anderen zentrenrelevanten Sortimenten auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses „Musikhaus Geiger“)

1.3.13 Erneuerungen, Erweiterungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Drogeriemarktes auf dem Grundstück Flst. Nr. 3659/25, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf über 730 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb dieser Fläche ist der Verkauf von Drogeriewaren unbegrenzt zulässig und sind andere zentrenrelevante Sortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche zulässig.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses „dm“)

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.4.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen.

1.4.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe

1.4.3 „Handwerkerprivileg“: 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)

- 1.4.4 Erneuerungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auf Grundstück Flst.Nr. 3659/12, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufs- oder Geschossfläche und nicht mit einer Nutzungsänderung verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Erweiterungen des Betriebes sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu einer Größe von insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche und 1.200 m² Bruttogeschossfläche ausnahmsweise zulässig, jedoch nur für das Kernsortiment Lebensmittel und zugehörige branchentypische Randsortimente in untergeordnetem Umfang oder für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang. Nutzungsänderungen zu einem Einzelhandelsbetrieb mit anderem zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Kehler Sortimentsliste sind unzulässig.

(Hinweis zur besseren Lesbarkeit: zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses „Kayseri“)

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

2.1 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

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen der Gebäude im Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter dem mittleren Grundwasserstand liegen. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Gewerbezentrum Kehl-Sundheim bei ca. 136,37 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 138,87 m ü. NN. Liegen Teile baulicher Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes, so sind diese wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgeschrieben. Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es 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.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

- 5.1 Entlang der heutigen B 36/ künftige L 75, der Ringstraße, der Hauptstraße, der Daimlerstraße und der Kreisstraße 5324 sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke.

6 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

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

- 7.1 Direkte Zu- und Abfahrten von den Grundstücken auf die heutige Bundesstraße B 36/künftige L 75 bzw. Daimlerstraße sind unzulässig. Für einzelne Grundstücke können im Wege der Ausnahme Zu- und Abfahrten auf die heutige B 36/künftige L 75 bzw. Daimlerstraße zugelassen werden, wenn dem die zuständige Straßenbaubehörde ihre Zustimmung erteilt.

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

- 8.1 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.
- 8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

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

- 9.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten 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.
- 9.2 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsschutzstreifen entlang der 110-kV-Leitung, sind bauliche Anlagen und andere Nutzungen nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.

(Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen eine Kranstellung nicht bzw. nur bedingt möglich ist).

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

Nr.	Flst.-Nr.	Leitungsrecht
1	3659/5	zug. Stadt Kehl / Ver- und Entsorgung - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
2	3684/1	zug. EnBW (ehem. Badenwerk) für Umspannstation nebst Zubehör, Leitungsmast, elektrische Kabel u. Freileitungen - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
3	3659/92 + 3659/93 + 3659/95 + 3659/3	zug. Stadt Kehl / Ver- und Entsorgung - beschränkte persönliche Dienstbarkeit; zug. Badenova (ehem. Gasfernversorgung Mittelbaden) / Gasleitungsrecht - beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hinweis: Leitung liegt im Gehwegbereich von Flst.-Nr. 3659/3); zug. E-Werk Mittelbaden / Energieversorgung und Telekommunikationskabel - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
4	3684 + 3684/1 + 3684/2	zug. Stadt Kehl / Ver- und Entsorgung für das Baugebiet "Fort Sundheim / Quartier Bertin", auf Flst.-Nr. 3684/1 mit Überflur-Hydrant im südwestlichen Bereich - beschränkte persönliche Dienstbarkeit; zug. EnBW (ehem. Badenwerk) / Energieversorgung 110-kV mit anschließendem Schutzstreifen - beschränkte persönliche Dienstbarkeit; zug. Badenova / Gasleitung mit Wasserversorgungsleitung; zug. Deutsche Telekom Technik / Telekommunikationsleitungen; zug. E-Werk Mittelbaden / Energieversorgung und Telekommunikationskabel
5	3684 + 3684/1	zug. Stadt Kehl / Ver- und Entsorgung - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
6	3685	zug. Stadt Kehl / Ver- und Entsorgung - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
7	3682/5 + 3682/7	zug. Trans Europa Naturgas Pipeline / Ferngasleitungen und GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
8	3682/3	zug. EnBW (ehem. Badenwerk) / Energieversorgung, Überspannung mit elektrischer Leitung, inkl. Leitungsmast und Zubehör - beschränkte persönliche Dienstbarkeit; zug. EnBW (ehem. Badenwerk) / Energieversorgung, unterirdische Hochspannungskabel
9	3682/3	zug. Stadt Kehl / Ver- und Entsorgung - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
10	3659/10 + 3659/28 + 3659/29 + 3659/79 + 3661/9 + 3674	zug. EnBW (ehem. Badenwerk) / Energieversorgung 110-kV mit anschließendem Schutzstreifen - beschränkte persönliche Dienstbarkeit; zug. Stadt Kehl / Ver- und Entsorgung
11	3659/5 + 3659/7	zug. EnBW / Energieversorgung 110-kV mit anschließendem Schutzstreifen - beschränkte persönliche Dienstbarkeit; zug. Stadt Kehl / Ver- und Entsorgung
12	3661/8 + 3674	zug. Trans Europa Naturgas Pipeline / Ferngasleitungen - beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzw. zug. Badenova (ehem. Gasfernversorgung Mittelbaden) - beschränkte persönliche Dienstbarkeit; zug. EnBW (ehem. Badenwerk) / Energieversorgung 110-kV mit anschließendem Schutzstreifen - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
13	3659/25	zug. E-Werk Mittelbaden / Energieversorgung und Telekommunikation

		tionskabel - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
14	3659/94	zug. E-Werk Mittelbaden / Energieversorgung und Telekommunikationskabel - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
15	3659/25	zug. Stadt Kehl / Ver- und Entsorgung
16	3659/12	zug. E-Werk Mittelbaden / Energieversorgung und Telekommunikationskabel
17	3682/3	zug. Badenova / Gasleitung für Flst.-Nr. 3682/5

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

10.1 Durch Planeinzeichnung sind Einzelbäume entlang öffentlicher Straßen festgesetzt. Es sind hochstämmige heimische Laubbäume zu verwenden.

10.2 Auf den privaten Grundstücken ist für jeweils 10 Stellplätze mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

11 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.

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

12.1 Die max. Dachneigung (DN max.) beträgt 25°.

12.2 Abweichend von Ziffer 12.1 ist bei Wohngebäuden eine max. Dachneigung (DN max.) von 45° zulässig.

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

13.1 In den **Gewerbegebieten** gelten folgende Regelungen:

13.1.1 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.

13.1.2 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.

13.1.3 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen, Fahnenmasten) dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 x 3 m zugelassen werden.

13.1.4 Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

13.2 Für das **Einkaufs- und Dienstleistungszentrum** gelten folgende Regelungen:

13.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

13.2.2 Folgende freistehenden Werbeanlagen sind max. zulässig:

Anzahl	Typ	Maximalmaße (HxB)
4	Werbepylonen	13,00 x 3,50
2	Standfahnen (Parkplatzzufahrten)	3,00 x 1,00
2	Spannbandwerbungen	3,00 x 4,00

13.2.3 Werbeanlagen an den Fassaden des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums dürfen eine Fläche (alle Fassadenflächen addiert) von insgesamt 175 m² nicht überschreiten.

13.2.4 Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

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

Einfriedungen entlang des Radweges an der heutigen Bundesstraße B 36/ künftige L 75 sind unzulässig.

15 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 innenstadt-relevante 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 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 Bodenschutz/Altlasten

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.

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. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Eingriffen in den Untergrund, Nutzungsänderung, Umwandlung in höherwertige Nutzung...) ist das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – vorab zu hören.

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.

4 Leitungen der Open Grid Europe GmbH (ehemals E.ON Ruhrgas AG)

Konkrete Vorhaben im Schutzbereich der Ferngasleitungen und/oder der Kabelschutzrohranlagen für einliegende Lichtwellenleiterkabel sind frühzeitig vor der Bauausführung mit der Firma Pledoc-GmbH abzustimmen.

Die Kabeltrasse der Open Grid Europe GmbH wurde inklusive des Schutzstreifens im Bebauungsplan aufgenommen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist der Leitungsträger in jedem Fall zu benachrichtigen.

5 Badenova AG & Co. KG

Das Verfahrensgebiet ist mit Erdgas (Mitteldruck) erschlossen. Eine weitere Erschließung ist jederzeit möglich. Außerdem wird eine Erdgas-Hochdruckleitung PN 16 DN 300 ST unseres Unternehmens tangiert. Bei der Überplanung der Verkehrsflächen der heutigen B 36/ künftige L 75 und der zu ändernden inneren Erschließung der Gebiete soll daher die zuständige Fachabteilung der badenova Netz GmbH, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg in den Planungsprozess einbezogen werden. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.

6 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Stadt Kehl

gez.
Der Oberbürgermeister

Sortimentsliste 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
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente (gehören zu den Zentrenrelevanten Sortimenten)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel¹ • 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

¹ 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 "Gewerbezentrum Kehl-Sundheim"

Zeichenerklärung


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

	eingeschränktes Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO)
	Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
	Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

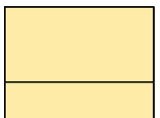
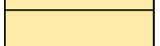


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
GH max.	maximal zulässige Gebäudehöhe


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)


a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)


	Straßenverkehrsfläche	} vorgeschlagene Straßenraumgestaltung
	Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg	
	Bushaltestelle	
A - M	Knotenpunkte	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen
---	--------------------------------

 Zweckbestimmung: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

 oberirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
---	------------------------

Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)



Anpflanzung Bäume

Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)



Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen



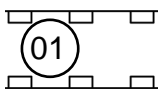
Bestehende Bäume



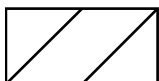
Wegfallende Bäume



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB),
Zweckbestimmung: GGA: Gemeinschaftsgarage, ST: Stellplatz



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit
Nummerierung (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



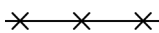
Schutzstreifen entlang 110 KV-Freileitung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
(z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bei gleicher Nutzung



Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere Bauliche
Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere
bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser-
gefährdung) erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB),

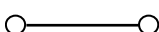
Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



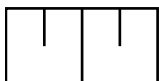
bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



bestehende Flurstücksgrenze



Böschung

Nutzungsschablone

Art des Baugebietes	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Stadtteil Kehl - Sundheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbezentrum Kehl-Sundheim"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	28.09.2011
Frühzeitige Beteiligung	26.05.2014 - 27.06.2014
Offenlage	20.10.2014 - 21.11.2014
Erneute Offenlage	23.02.2015 - 09.03.2015
Satzungsbeschluss	25.03.2015
In Kraft getreten	10.04.2015

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, 08.04.2015

Gez.

Oberbürgermeister
Vetrano

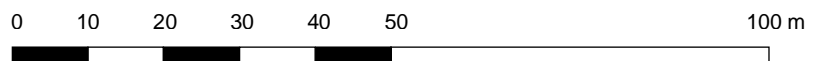
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 in Kraft getreten.

Kehl, 10.04.2015

Die Planunterlage nach dem Stand vom 07.08.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 24.06.2014
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
(www.lv-bw.de)

Plandaten



M. 1 : 1.000

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 16.03.2015

Bearbeiter: He / Bk
Projekt-Nr: Su-11
Planformat: 900x800

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