
Kehl - Goldscheuer

ALTER SPORTPLATZ, Original bis 2. Änderung

TEXTFESTSETZUNGEN

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4683-01-04-00	Urplan	12.03.1974	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4683-01-04-01	1. Änderung	14.09.1977	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4683-01-04-02	2. Änderung	08.01.2015	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

BPLAN „ALTER SPORTPLATZ“ IN KEHL-GOLDSCHUEUR, ORIGINAL u. 1. ÄNDERUNG

BPLAN „ALTER SPORTPLATZ“ IN KEHL-GOLDSCHUEUR, 2. ÄNDERUNG

STADT KEHL

B a u v o r s c h r i f t e n

der Stadt Kehl zum Bebauungsplan für das Gewerbe-
gebiet "Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer

Erster Teil

Grundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl.I s.341)
(BGBl.III S.213-1).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968
(BGBl.I S.1237) in der Berichtigung vom 20. Dezember 1969
(BGBl. 1969 I S.11).
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-
verordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S.21) in Verbindung mit
dem Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichen-
verordnung (Planzeichenerlaß) vom 13.4.1966 Nr. V 2073/50,
GA/Bl. S. 309.
4. § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der
Fassung vom 20. .6.72 (Ges.Bl. S.351).

Zweiter Teil

Festsetzungen

1. Abschnitt

Allgemeines

§ 1

Baugebiet

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach
Maßgabe der Vorschriften der Planzeichenverordnung im zeich-
nerischen Teil abgegrenzt.

2. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen sind neben weiteren Festsetzungen nach § 9 BBauG darin festgelegt.
3. Gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO sind entlang der Uhlandstraße nur Anlagen nach § 8 Abs. (3) Satz 1 BauNVO zulässig.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Eintragung von Baugrenzen, Grund- und Geschosflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

§ 3

Überbaubare und nicht bebaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Sie dürfen auch nicht als Lagerflächen dienen. (s. auch § 10).
3. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. (2) BauNVO sind zugelassen.

§ 4

Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise für den gewerblichen Teil wird verzichtet.

§ 5

Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände

Die Gebäude sind so zu gestalten und anzuordnen, daß die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände nach § 7, 8 und 9 LBO eingehalten werden

Dritter Teil

Baugestaltung

§ 6

Allgemeine Vorschrift

Die Fabrikationsgebäude sollen nach Möglichkeit zum Kern des Grundstückes hin belichtet und belüftet werden. Zu den allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden geschlossen zu halten, und in schalldämmender Bauweise auszuführen.

Für Immissionen gelten die in § 11 dieser Vorschrift erlassenen Werte, deren Einhaltung durch entsprechende Baugestaltung zu gewährleisten ist.

§ 7

Form, Stellung und Höhenentwicklung der Gebäude

1. Gewerbliche Gebäude

a) Form

Die Gebäude sollen in ihrem Äußeren in einem ansprechenden Größenverhältnis zueinander stehen und gegenüber der sich anschließenden Bebauung der allgemeinen Wohngebiete nicht verunstaltend wirken.

b) Höhenentwicklung

Die Gebäude dürfen in ihrer Gesamthöhenentwicklung einschl. Dach 8,50 m nicht übersteigen.

2. Wohngebäude

a) Wohnungen, die im Rahmen der Betriebsentwicklung erforderlich werden, sind nur entlang der Umlandstraße möglich. Sie dienen gleichzeitig als Abschirmung der Fabrikationsanlagen gegen die allgemeinen Wohngebiete. Sie sind als Einzelwohngebäude in offener Bauweise vorgesehen.

- b) Stellung und Firstrichtung ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.
- c) Als Dächer sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 18° und 35° zulässig.
- d) Sockel dürfen straßenseitig nur mit 1,00 mtr. in Erscheinung treten.

3. Garagen

Die Stellung der Garagen ist im gestalterischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Sie dürfen in ihrer Höhenentwicklung 2,50 m ab OK-Straße nicht überschreiten

§ 8

Einfriedigungen

1. Grundstücke der gewerblichen Nutzung sind zu den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete hin, unter der Voraussetzung des Abs. 2, max. 2,00 m hoch einzufriedigen. Dabei ist einer geschlossenen Mauer aus festen Baustoffen den Vorzug zu geben.
2. Die Einfriedigung soll zu den allgemeinen Wohngebieten hin als Abstand mindestens den halben Schutzonenabstand haben und in die Grünflächen eingebunden sein. Zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin dürfen als Einfriedigungen nur Pflanzen verwendet werden, dabei ist Flächenpflanzungen den Vorzug zu geben. Eine geschlossene Mauer von $\leq 2,00$ m ist im halben Schutzonenabstand zulässig, wenn sie mit geeigneter Bepflanzung kaschiert wird.
Als Abgrenzung zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind Sockel von max. 0,30 m Höhe zulässig, es müssen aber mindestens 0,10 m hohe Rasenkantensteine angebracht werden.

§ 9

Wege und Stützmauern

Zur Gestaltung von Böschungen können Stützmauern zugelassen oder verlangt werden.

Soweit Erschließungsflächen sich auf private Grundstücke erstrecken, sollen Baumaterialien und Farbe auf die Oberflächenstruktur der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abgestimmt sein.

§ 10

Grundstücksgestaltung in Vorgärten, Grünflächen, an Parkplätzen und Schutzzonen

Vorgärten und Schutzzonen sind als Zier- oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Bei den Schutzzonen ist dabei geschlossenen winterharten Pflanzungen den Vorzug zu geben.

§ 11

Immissionsschutz

1. Schallimmissionen dürfen Werte von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten.
2. Die Erstellung und Betreibung von Anlagen, durch die Geruchs-, Rauch- oder Staubbelästigungen zu erwarten sind, sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen.
3. Den Auflagen des Gewerbeaufsichtsamtes ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen voll nachzukommen.

§ 12

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 LBO, Abs. 1, Ziffer 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 29, 32, 34 bedürfen die dort bezeichneten Anlagen zu ihrer Errichtung oder Herstellung der Genehmigung (§ 111, Abs. 2, Nr. 1; LBO).

Vierter Teil

Nachrichtliche Übernahme

§ 13

Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Kehl über die Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind zu beachten.

§ 14

Elektrische Anlagen

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

Freileitungen sind nicht zulässig.

Die Standorte von Trafostationen müssen von Fall zu Fall im Einvernehmen mit dem EVU festgelegt werden, die Erstellung in den Schutzzonen ist nicht zulässig.

§ 15

Heizungsanlagen und Energie

Als Energie für Heizungsanlagen sind feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe, sowie Elektrizität, zugelassen.

Dazu siehe aber § 11 und § 13 dieser Vorschriften.

Kehl, den . 17. Dezember. . . 1973

Für die Stadt Kehl



[Handwritten signature]
(Dr. Müller)

Genehmigt gemäß § 11 des
Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341)

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den

17. Jan. 1974



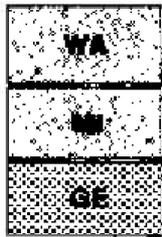
Im Auftrag

[Handwritten signature]

LEGENDE

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBl. S. 21) UND
 PLANZEICHENERLASS VOM 13.4.1966 Nr. V 2073/50 (GABl. S. 309).

BAUWEISE



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MISCHGEBIET

GEWERBEGEBIET

II

ZAHL. DER VOLLGESCHOSSE

o

OFFENE BAUWEISE



BAULINIE

BAUGRENZE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	GRZ.	GFZ.
BAUMASSEN ZAHL.	BAUWEISE	

VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFL.



BAUMSTREIFEN



PRIVATE PARKFLÄCHEN



GEMEINSCHAFTSSTELLPL.

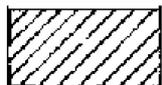
SONSTIGE DARSTELLUNGEN



NEUE BEBAUUNG



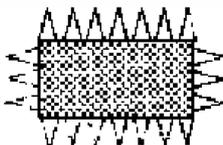
GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES



ALTE BEBAUUNG



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG



SCHUTZZONE



VON DER BEBAUUNG FREI-
ZUHALTENDE SICHTFLÄCHEN

BEBAUUNGSPLAN ALTER » SPORTPLATZ | «

STADT KEHL – GOLDSCHEUER

M = 1 : 1000

<p>① Planbearbeiter</p> <p>Kehl, den 21.8.73</p> <p><i>(Handwritten Signature)</i></p> <p>(Unterschrift) STOBERT</p>	<p>② Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluß des Gemeinderats vom 26. Juli 1972</p> <p>Kehl a. Rh., den 3. Sep. 1973</p> <p><i>(Handwritten Signature)</i></p> <p>Bürgermeister Dr. Müller</p>	<p>③ Öffentliche Auslegung nach § 2 Abs. 6 BBauG</p> <p>Öffentliche Bekanntmachung am 19. Sep. 1973 durch Kehler Zeitung</p> <p>Öffentliche Auslegung vom 27. Sep. 1973 bis 29. Okt. 1973</p> <p>Kehl a. Rh., den 17. Dez. 1973</p> <p><i>(Handwritten Signature)</i></p> <p>Bürgermeister Dr. Müller</p>
<p>④ Beschluß als Satzung nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO</p> <p>am 12. Dez. 1973</p> <p>Kehl a. Rh., den 17. Dez. 1973</p> <p><i>(Handwritten Signature)</i></p> <p>Bürgermeister Dr. Müller</p>	<p>⑤ Genehmigung des Landratsamts — Regierungspräsidiums nach § 11 BBauG — i. V. m. § 2 Ziffer 1 der 2. DVO der Landesregierung</p> <p>_____, den _____</p> <p>_____, den _____</p> <p>(Unterschrift)</p>	<p>⑥ Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BBauG</p> <p>Öffentliche Bekanntmachung am 12. März 1974 durch Kehler Zeitung</p> <p>Öffentliche Auslegung vom 12. März 1974 bis 24. März 1974</p> <p>Kehl, den 28. März 1974</p> <p><i>(Handwritten Signature)</i></p> <p>Bürgermeister Dr. Müller</p>

1. vereinfachte Änderung in einem zeichnerischen Teilbereich ohne Textfestsetzungen

Satzungsbeschluss	11.05.1977
Antwort Regierungspräsidium	31.08.1977
In Kraft getreten	14.09.1977

Bebauungsvorschriften

Ergänzend zum 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

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
GemO	§ 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 Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 6 BauNVO)

I.1.1.1. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m², davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe und
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

I.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind

1. 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.

I.1.1.3. Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II),
2. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen und
5. Vergnügungsstätten der Kategorien A¹ und B² gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

¹ 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.

² 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 Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 8 BauNVO)

I.1.2.1. Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

I.1.2.2. Ausnahmsweise zulässig sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind 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. Tankstellen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
5. Vergnügungsstätten der Kategorien A³ und B⁴ gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

Stadt Kehl,

Der Oberbürgermeister

³ 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.

⁴ 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"> • 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</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel^A • 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

^A 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 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 (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](#)