

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

<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 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. sonstige Gewerbebetriebe und
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### I.1.1.2. Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen und
5. Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

#### 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. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verar-

<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.

beitende 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 sportliche Zwecke,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
6. Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>3</sup> und B<sup>4</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

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

**I.2.1 Grundflächenzahl**

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

**I.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

**I.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

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

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im Mischgebiet sind entsprechend dem Einschrieb im Plan nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind entsprechend dem Einschrieb im Plan bauliche Anlagen in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, ohne eine Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig.

**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.

<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.

## II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### Rechtsgrundlagen

<b>LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
<b>GemO</b>	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

### II.1 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

## III Hinweise

### III.1 Hinweise vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Das Plangebiet wird nach derzeitigen Einschätzungen auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis  $> HQ_{100}$  bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des „Rheins“ bzw. der „Kinzig“ überflutet würden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen vorhandenen Bauleitplänen als „Hochwassergefährdetes Gebiet ( $HQ_{\text{extrem}}$ )“ zu kennzeichnen, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Durch die Regierungspräsidien werden Hochwassergefahrenkarten als wasserwirtschaftliche Fachinformationen für alle Gewässer mit einem Einzugsgebiet von mehr als 10 km<sup>2</sup> erstellt.

Durch die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) kann bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ein wichtiger Beitrag zu einer nachhaltigen Schadensminderung geleistet werden.

Die zu erstellenden Hochwassergefahrenkarten liefern die für einen vorbeugenden Hochwasserschutz notwendigen Informationen und Planungsgrundlagen. Insbesondere durch die Darstellung von möglichen (Hoch-)Wassertiefen soll auf eine an Hochwasser angepasste Bebauung und Nutzung hingewirkt werden.

In der Leitlinie „Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg“ wird darauf hingewiesen, dass die wasserwirtschaftlichen Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als Kennzeichnung zu übernehmen sind. Im Rahmen der Abwägung sind geeignete Festsetzungen zur Vermeidung neuer Schadensrisiken zu treffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet (HQ<sub>extrem</sub>). In den 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 (HQ<sub>extrem</sub>) gekennzeichnet. Bei dessen Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

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. Verbindliche Hochwassergefahrenkarten als wasserwirtschaftliche Fachinformationen für alle Gewässer mit einem Einzugsgebiet von mehr als 10 km<sup>2</sup> liegen für das Plangebiet noch nicht vor.

Das Projektgebiet Kinzig - Schutter / Acher - Rench umfasst die Einzugsgebiete von Schutter, Kinzig, Acher und Rench. Die Kartenentwürfe liegen in unterschiedlichen Bearbeitungsständen vor. Teilweise wurden sie bereits durch die Gemeinden „plausibilisiert“, teilweise steht dieser Prozess noch in diesem bzw. dem nächsten Jahr bevor. Bei der Plausibilisierung haben die betroffenen Gemeinden die Gelegenheit, mit Ihrer örtlichen Sachkenntnis und Erfahrung die Berechnungsergebnisse zu begutachten und Rückmeldungen zu geben. Hierbei ist anzumerken, dass das Geländenniveau des Plangebietes auf das vorhandene Straßenniveau angefüllt wird. Das Plangebiet liegt aktuell noch rund 0,8 m tiefer als das bestehende Straßenniveau. Nach der anschließenden Überarbeitung sollen die Karten spätestens 2015 offengelegt werden.

Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, namentlich die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert.

Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich sind Flächen, die

1. bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährliche Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen, oder
2. die bei einem größeren als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Die VAwS regelt die materiell rechtli-

chen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

### III.2 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes ausnahmsweise zugestimmt werden.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger 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. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Die folgenden Grundwasserstände sind zu Grunde zulegen (siehe Punkt III.6).

### III.3 Grundwasserstände

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, liegt parallel zu Rhein auf der Höhe der Grundwassermessstelle 153/114-8. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstelle für den Zeitraum von 1971 bis 1983 nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die identischen Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
153/114-8	131,95 (am 20.03.1972 )	132,86	133,96
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 131,95 (geschätzt)</b>	<b>ca. 132,87 (geschätzt)</b>	<b>ca. 133,96 (geschätzt)</b>

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 liegt nach derzeitigen Erkenntnissen der vorklassifizierte Fall 1746 vor.

Der vorklassifizierte Fall 1746, AS Zimmerei Hoba, ist ein Altlaststandort eines Zimmereibetriebs mit Abbundhalle aus dem Jahr 1962. Später wurden ein Maschinen-, Werkstatt-raum und Holzlager neu errichtet. Ein 1.000 Liter Benzintank wurde 1969 oberirdisch aufgestellt. Die Tankanlage wurde am 26.11.1970 nach Beanstandung des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg wieder entfernt.

Der Handlungsbedarf ist mit B, Belassen zur Wiedervorlage, bewertet. Die Fläche hat im Moment keinen weiteren Erkundungsbedarf. Bei Änderungen der bewertungsrelevanten Sachverhalte (z.B. Nutzungsänderungen) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

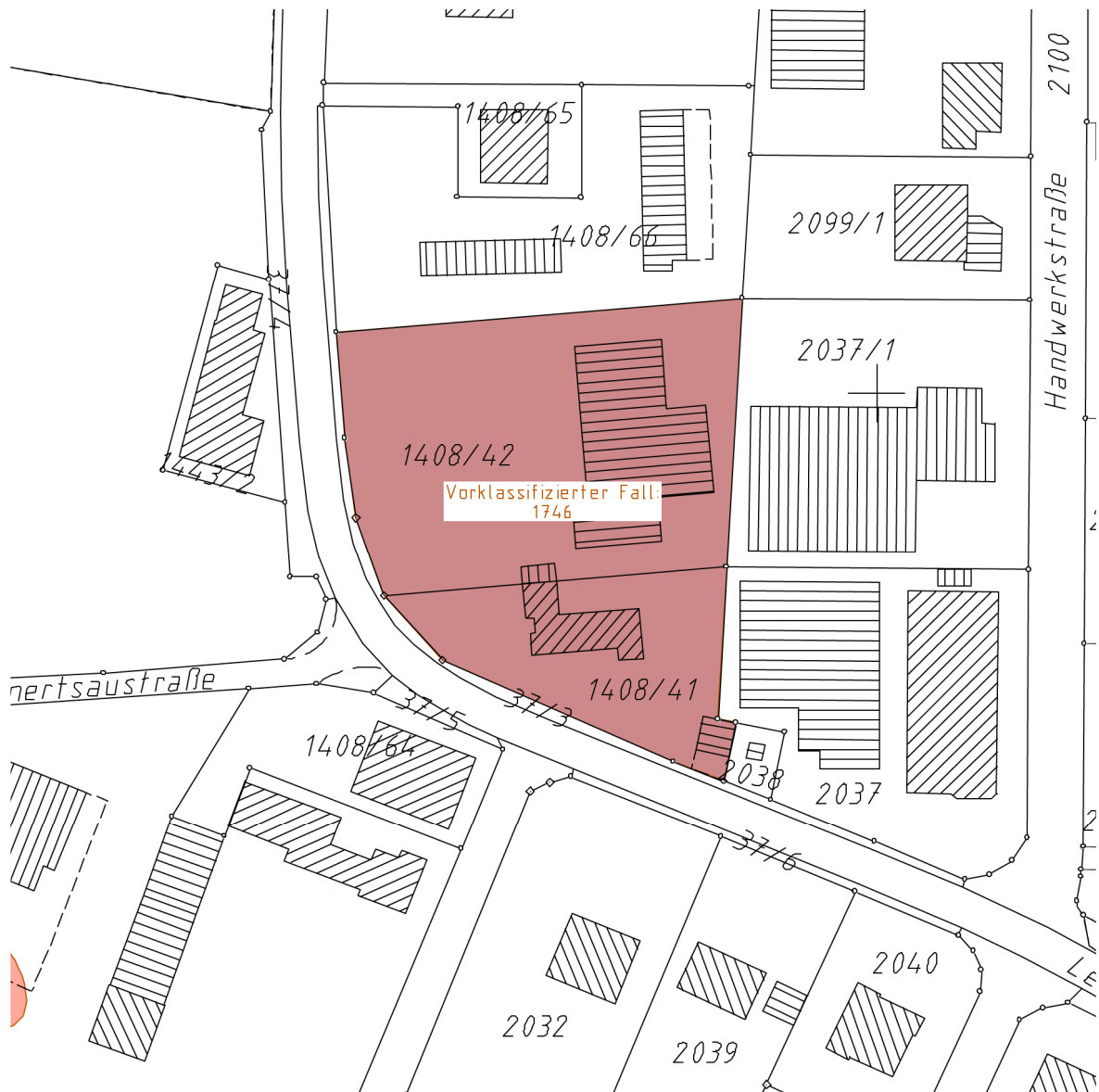


Abb. Flächen-Nr. 1746

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 Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

### III.6 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 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

Stadt Kehl,

Der Oberbürgermeister

**IV 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>
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <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.



## V Hinweise

### V.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).

## Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise
0,8	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
GH max.	Maximale Gebäudehöhe
DN	Dachneigung
	Baugrenze
	Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung

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

## Stadtteil Kehl - Bodersweier

### Bebauungsplan „Ried II, 1. Änderung“

#### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	29.02.2012
Frühzeitige Beteiligung	29.05.2012 – 22.06.2012
Offenlage	10.10.2014 – 10.11.2014
Satzungsbeschluss	17.12.2014
In Kraft getreten	08.01.2015

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, 07.01.2015

gez.

Oberbürgermeister  
Vetrano

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

Kehl, 08.01.2015

Die Planunterlage nach dem Stand vom 12.09.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 01.06.2012  
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

#### Plandaten



**M. 1 : 500**

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 19.12.2014

Bearbeiter: Sch/St  
Projekt-Nr: Bo-04  
Planformat: 752 x 594

Stadtverwaltung Kehl  
Stadtplanung  
Herderstraße 3, 77694 Kehl  
Fon 07851/88 1330, Fax 07851/88 1329  
[stadtplanung@stadt-kehl.de](mailto:stadtplanung@stadt-kehl.de), [www.kehl.de](http://www.kehl.de)