

# **Kehl - GOLDSCHUEUR Bebauungsplan „KLEINE WASENECK“, 3. Änderung,**

## **Textfestsetzungen**

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgesetzt:

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

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

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

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

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

#### **2. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

- a1 Gebäude können einseitig an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Zum südlichen Nachbargrundstück ist ein Grenzabstand von mind. 6 m einzuhalten. Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.
- a2 Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.

#### **3. Garagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO**

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig (siehe Skizze und Planeinschrieb St).

#### **4. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO**

Private Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist beidseitig eine 6 m breite private Grünfläche festgesetzt. In diesem Streifen ist beim Anlegen von Stellplätzen jeweils nach 4 Stellplätzen ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (siehe Skizze).

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO (gesonderte Satzung)**

### **1. Dachformen**

Zulässig sind : Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach und Sheddach

### **2. Stellplätze**

Die privaten Stellplätze sind auf der straßenorientierten nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich (siehe Skizze und Planeinschrieb St.). Die Anfahrt der Stellplätze ist alternativ vom Privatgrundstück bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus möglich

### **3. Zufahrten**

Die An- und Ablieferung der Grundstücke erfolgt jeweils über eine Zufahrt die max. 8 m breit sein kann. Bei Grundstücken mit mehr als 40 m Breite sind zwei Zufahrten mit jeweils max. 8 m Breite zulässig.

### **4. Sichtflächen**

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen dürfen Nutzungen und Bepflanzungen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Das gilt auch für die Einfriedungen sofern diese vor den Sichtflächen errichtet werden

### **5. Leitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 24.05.2000
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung	vom 26.06.2000 bis 06.07.2000
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 26.07.2000
Öffentlich ausgelegt	vom 18.03.2002 bis 19.04.2002
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat	am 26.06.2002
In Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung	am 17.08.2002



Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister (gez. Dr. Petry)

Ausgefertigt am 14.08.2002

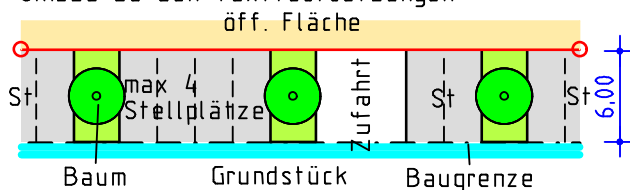
# Kehl - Goldscheuer, Bebauungsplan KLEINE WASENECK, 3. Änderung

Zeichnerische Festsetzungen

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen

GE	Gewerbegebiet
III , IV	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6 , 0,8	Grundflächenzahl
2,0 , 2,2	Geschoßflächenzahl
a1 , a2	abweichende Bauweise, siehe Text
GH max	Maximale Gebäudehöhe bez. auf OK Straße
	Öff. Verkehrsfläche: Straße
	Öff. Verkehrsfläche: Rad- u. Fußweg
	Öff. Verkehrsfläche: Gehweg
	Öff. Verkehrsfläche: Parkplatz
	Öff. Grünfläche
	Graben
	Priv. Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Bereich für Stellplätze mit Pflanzgebot, siehe Skizze
St	Fläche für Stellplätze
	Sichtflächen
	zu erhaltende Bäume
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Anschlußbeschränkung, Ein- u. Ausfahrtsverbot
	Geltungsbereichsgrenze
	wegfallende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	Trafostation
	Stellung der baulichen Anlagen

Skizze zu den Textfestsetzungen:



## **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**

<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,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
3. Tankstellen.

###### **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,
2. 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 und
3. Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II), 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. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
5. 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