

## T E X T F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gemäß § 9 BBauG folgendes festgelegt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO.

1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude nach Abs. 2 Ziff. 1
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach Abs. 2 Ziff. 2

Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach Ziff. 2
- Gartenbaubetriebe nach Ziff. 4
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Ziff. 6. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Die Wohngebäude in 1-geschossiger Bauweise dürfen gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohneinheiten beinhalten.

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude nach Abs. 2 Ziff. 1
- Einzelhandelsbetriebe nach Abs. 2 Ziff. 2
- Sonstige Gewerbebetriebe nach Abs. 2 Ziff. 4
- Gartenbaubetriebe nach Abs. 2 Ziff. 6

Folgende Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nach Ziff. 6. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

2. Maß der Nutzung nach § 17 und Bauweise nach § 22 BauNVO

|             |               |     |     |     |     |
|-------------|---------------|-----|-----|-----|-----|
| Nutzung WA: | I-geschossig  | GRZ | 0,3 | GFZ | 0,4 |
|             | II-geschossig | GRZ | 0,3 | GFZ | 0,6 |
| Nutzung MI: | II-geschossig | GRZ | 0,4 | GFZ | 0,6 |

Bauweise WA: offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

Bauweise MI: abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind jedoch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 3 BauNVO

WA: I-geschossig, Firsthöhe mindestens 7,5 m, maximal 10,5 m  
 II-geschossig, Firsthöhe mindestens 8,5 m, maximal 10,5 m  
 MI: II-geschossig, Firsthöhe maximal 10,5 m

#### 4. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Pkt. 2 BBauG

Die Hauptfirstrichtung muß parallel bzw. rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt werden.

#### 5. Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 12 Abs. 6 BauNVO

Soweit keine abweichende zeichnerische Festsetzung erfolgt, sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

Garagen sind je Grundstück nur in einem seitlichen Grenzabstand zulässig.

#### 6. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen nach Abs. 1 sind, sofern es sich nach der jeweils gültigen Landesbauordnung um genehmigungsfreie Vorhaben handelt, im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen nach Abs. 2 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 7. Flächen für Aufschüttung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 17 BBauG

Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Bauflucht des Gebäudes auf Straßenniveau aufzuschütten (ca. 0,2 m bis 0,3 m).

#### 8. Immissionsschutz nach § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG und § 50 BImSchG

An den Grenzen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO sind maximal 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts zulässig.

Die baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sind so auszubilden, daß diese Werte eingehalten werden.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 Landesbauordnung (LBO)

#### 1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig. Bei versetzten Pultdächern muß der Tiefpunkt jeweils an der Gebäudeaußenwand liegen.

Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen und bei Garagen ist auch die Ausbildung mit Flachdach oder Pultdach zulässig.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude ist die vorhandene Dachform und Dachneigung zulässig.

WA: I-geschossig, Dachneigung  $45^{\circ}$  -  $55^{\circ}$  sowie  $30^{\circ}$  -  $40^{\circ}$   
II-geschossig, Dachneigung  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$   
MI: II-geschossig, Dachneigung  $20^{\circ}$  -  $30^{\circ}$   
(auch wenn nur I-geschossig gebaut wird)

#### 2. Leitungen

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

### 3. Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist vom Angrenzer spätestens vor Fertigstellung der öffentlichen Flächen ein durchgehendes Streifenfundament (z.B. Stellplatten) von mindestens 0,3 m Tiefe anzubringen (Grundstückseinfassung). Fundamentvorsprünge dürfen maximal 0,1 m in den Verkehrsflächenunterbau hineinragen.

Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG darf 1,0 m nicht überschreiten, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen von mehr als 0,5 qm<sup>2</sup> Größe müssen parallel zur Fassade angebracht werden.

Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

### III. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BBauG

Die Satzung der Stadt Kehl für die Entwässerung und die Satzung des Wasserversorgungsverbandes "Korkerwald" Sitz Kehl-Leutesheim für die Wasserversorgung sind zu beachten.

#### Nutzungsschablone:

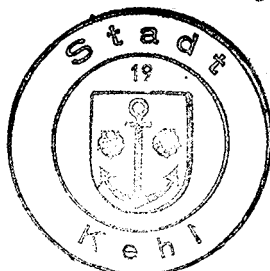
|                           |  |
|---------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse                     |
| Grundflächenzahl          | Geschoßflächenzahl                           |
| Bauweise                  | Dachneigung                                  |
| Anzahl der Wohneinheiten  | minimale Gebäudehöhe<br>maximale Gebäudehöhe |

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am 20.03.1985  
Bürgerbeteiligung durch Bürgerabend am 20.05.1985  
Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am 23.04.1986  
Öffentliche Auslegung vom 05.05.1986 bis 06.06.1986  
Satzungsbeschluß durch Gemeinderat am 14.07.1986  
Genehmigt mit Erlaß Nr. 13/24/0217/30 vom 17.10.1986  
In Kraft getreten durch Bekanntmachung am 05.11.1986 (Kehler Zeitung)

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister



( Pröbldorf )



Kehl, den 18.04.1986  
Stadtbauamt - Planungsabteilung









( Rauch )

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

=====

Neben den Katasteraussagen gelten folgende Festsetzungen:

|   |  |
|---|--|
| WA  | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO   |
| Mi  | Mischgebiet nach § 6 BauNVO  |
| I   | Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 4 BauNVO   |
| z.B. 0.3  | Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 BauNVO   |
| z.B. (0.4)  | Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 1 i.V.m. § 20 BauNVO   |
|    | offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, nach § 22 Abs. 2 BauNVO  |
| a   | abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO   |
| z.B. 38°-48°  | Dachneigung  |
| max. 2 WE   | Anzahl der Wohneinheiten nach § 4 Abs. 4 BauNVO  |
|  | Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO  |
|  | Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 3 BauNVO   |
|  | Hauptfirstrichtung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG   |
|  | Fläche für Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG   |
|  | öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG  |
|  | Anschlußbeschränkung an die öffentliche Verkehrsfläche (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG |
|  | Trafostation nach § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG  |
| Gr, Fr, Lr  | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger nach § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG                                   |
| Lr  | Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger nach § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG  |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen   |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs   |
| 132.00<br>x   | geplante Straßenhöhe   |

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 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

##### I.1.1.1. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
4. Gartenbaubetriebe.

##### I.1.1.2. Nicht zulässig sind

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen und
5. Tankstellen.

#### I.1.2 Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 6 BauNVO)

##### I.1.2.1. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe und
4. Gartenbaubetriebe,

##### I.1.2.2. Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe jeder Art,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Tankstellen und
5. Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

<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.

**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.

### 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