

## Bebauungsplan "Marler Viehweide" - 2. Änderung in Kehl-Marlen

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB), der Landesbauordnung (LBO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung

### TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird nach § 9 BauGB folgendes festgelegt:

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

##### **1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO erster Abschnitt**

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

- ausgeschlossen sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO  
Handelsbetriebe für:
- Bekleidungsartikel
  - Haushaltswaren
  - Möbel
  - Nahrungs- und Genußmittel
  - Spielwaren
  - Sportartikel
  - Unterhaltungselektronik
  - Elektroartikel
  - Schuhwaren
  - Arznei- und Drogeriewaren
- Anlagen für:
- sportliche Zwecke

Folgende Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO zweiter Abschnitt**

a. Zahl der Vollgeschosse  
- maximal 2 Vollgeschosse

b. Grundflächenzahl  
- GRZ maximal 0,8

c. Geschoßflächenzahl  
- GFZ maximal 1,6

d. Höhe der baulichen Anlagen  
- maximale Gebäudehöhe über Oberkante Straße: 11,0 m (wo Einschrieb)

### 3. Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB und BauNVO dritter Abschnitt

- a. Bauweise (entsprechend Planeinschrieb)
  - offene Bauweise
  - abweichende Bauweise, Gebäude über 50,0 m Länge zulässig.
- b. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.
- c. Ein 20,0 m breiter Schutzstreifen entlang der L 91 ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße sind unzulässig.
- d. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch nicht als Lagerflächen dienen.




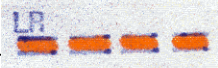

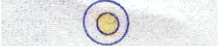
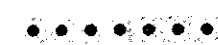
### 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Privatgrünfläche anzulegen und durch Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern zu gliedern und gärtnerisch zu unterhalten. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

1. **Dachform**
  - Flachdach sowie geneigte Dachflächen sind zulässig.
2. **Leitungen**
  - Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

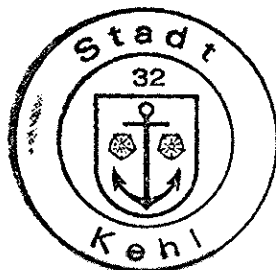
## LEGENDE

|   |   |
|---|---|
| GE  | Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO   |
| II  | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO                                      |
| GRZ 0,8   | Grundflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 1 BauNVO   |
| GFZ 1,6   | Geschoßflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2 BauNVO   |
| GH max. 11,0 m  | Höhenbeschränkung der Gesamtgebäudehöhe ab OK Straßenmitte nach § 16 (3) Nr. 2 i.V.m. § 18 (1) BauNVO |
| o   | offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO  |
| a   | abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO   |
|    | Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO  |
|    | Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot) nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB                             |
|    | Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB  |
|   | Leitungsrecht für Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Kehl nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB    |
|  | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans   |
|  | Feuerlöschbrunnen   |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Bauweise)   |

Aufstellungsbeschluß (Änderungsbeschluß) durch den Gemeinderat am 13.12.1989  
Bürgerbeteiligung durch öffentliche Darlegung vom 19.03.1990 bis 30.03.1990  
Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat am 13.06.1990  
öffentlich ausgelegen vom 09.07.1990 bis 10.08.1990  
Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat am 07.11.1990  
Anzeigeverfahren, Mitteilung des Regierungspräsidiums vom 27. 12. 1990  
in Kraft getreten durch Bekanntmachung in der Kehler Zeitung vom 15. 01. 1991

Für die Stadt Kehl  
Der Oberbürgermeister

  
(Pröbendorf)



Kehl, den 09.05.1990 HU  
Stadtplanungsabteilung

  
(Rauch)

## Bebauungsvorschriften

---

Ergänzend zum bestehenden 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 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,
3. Anlagen für sportliche Zwecke und
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

###### I.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind

1. 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.1.1.3. 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 A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl.

###### I.1.1.4. Erweiterungen, bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit Feuerwehrtechnik und -zubehör, Fahrräder und Zubehör als Hauptsortiment sowie dazu ergänzende Randsortimente, auf den Grundstücken Flst. Nr. 2726/1 und Flst. Nr. 2726/2, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 850 m<sup>2</sup> verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

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>• Zoartikel - 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>• Zoartikel - 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