

## **SATZUNG DER STADT KEHL**

Nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der am heutigen Tag gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Kehl in seiner Sitzung vom 17.10.2018 folgende

### **KLARSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSSATZUNG Rastatter Straße in Kehl-Bodersweier**

beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Er umfasst die Fläche zwischen dem Horbengraben im Süden, der Rastatter Straße und Leutesheimer Straße im Osten, dem Gebäude Leutesheimer Straße 9 im Norden und den Garten- und Freibereichen im Westen, soweit diese überwiegend den Gebäuden und Nutzungen entlang der Rastatter Straße und Leutesheimer Straße zuzuordnen sind. Die Planzeichnung gibt die genaue Abgrenzung wieder und ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

##### **Zulässigkeit von Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB**

Die unter § 1 genannten und in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind im Zusammenhang bebaute Ortsteile gem. § 34 BauGB bzw. werden gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

#### **§ 3**

##### **Festsetzungen nach § 9 BauGB**

Auf den Entwicklungsflächen i.S.v. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB gelten gemäß § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

##### **Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 und § 1 BauNVO)**

Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

### **Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Einrichtungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Beleuchtung hat durch insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu erfolgen.

### **Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.

Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, Fahnenwerbung, Pylonen, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind in Maßstab, Größe, Form und Farbgebung an die Architektur des Gebäudes anzugleichen.

## **§ 4**

### **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**Gewässerrandstreifen** (gem. § 29 Abs. 1 Satz 1 Wassergesetz Baden-Württemberg): Auf den Gewässerrandstreifen entlang des „Horbengraben“ und die Bestimmungen des § 29 WG Baden-Württemberg wird hingewiesen.

**Umweltgerechtes Bauen:** Bei der Stadt Kehl, Abteilung Stadtplanung/Umwelt können eine Pflanzliste mit heimischen standortgerechten Arten und weitere Informationen zum umweltgerechten Bauen angefragt werden.

**Denkmäler:** Nach Landesrecht geschützte Denkmäler gem. § 34 Abs. 5 S. 3 BauGB sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Sollten bei der Durchführung baulicher Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**Hochwasserschutz:** Die Flächen entlang des Horbengrabens (insb. Flurstücke Nrn. 156/1 und 156/3) und teilweise entlang der Rastatter Straße befinden sich gemäß der in Bearbeitung befindlichen Hochwassergefahrenkarte in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem)

mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (z.B. bei einem Dambruch) überflutet werden.

Konkrete bauliche Vorkehrungen sind im Geltungsbereich der Satzung nicht erforderlich. Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Diese können u.a. der Hochwasserschutzfibel des zuständigen Bundesministeriums entnommen werden: über die Internetpräsenz des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn ist ein kostenloser Bezug möglich. Die 2014 aktualisierte „Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg“, ist im Internet auf dem umfassenden Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) veröffentlicht und enthält ebenfalls Informationen für hochwasserangepasstes Bauen.

Auf die Regelungen der §§ 78b und 78c WHG wird hingewiesen.

**Grundwasserschutz:** Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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 Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

**Geotechnik:** Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## § 5

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Kehl, 25.10.2018

Vetrano, Oberbürgermeister

## Kehl – Bodersweier

### Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Rastatter Straße“

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

MI Mischgebiet



Baugrenze



Fläche für Nebenanlagen



denkmalgeschütztes Gebäude



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Stadtteil Kehl - Bodersweier

### Klarstellungs- und Entwicklungssatzung und örtliche Bauvorschriften "Rastatter Straße"

#### Verfahrensdaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Offenlage         | 23.07.2018-24.08.2018 |
| Satzungsbeschluss | 17.10.2018            |
| In Kraft getreten | 27.10.2018            |

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, 25.10.2018

gez.

Oberbürgermeister  
Vetrano

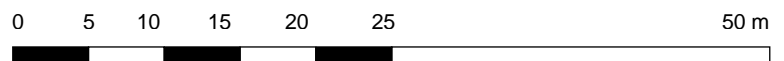
Die Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 in Kraft getreten.

Kehl, 27.10.2018

Die Planunterlage nach dem Stand vom 07.08.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Grundlage: ALK, Stand: 19.03.2012  
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg  
(www.lv-bw.de)

#### Plandaten



**M. 1 : 500**

im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 28.09.2018

Bearbeiter: Kf / St  
Projekt-Nr: Kehl\_Bodersweier  
Planformat: 780x297

Stadtverwaltung Kehl  
Stadtplanung / Umwelt  
Herderstraße 3, 77694 Kehl  
Fon 07851/88 4301, Fax 07851/88 4302  
stadtplanung@stadt-kehl.de, www.kehl.de