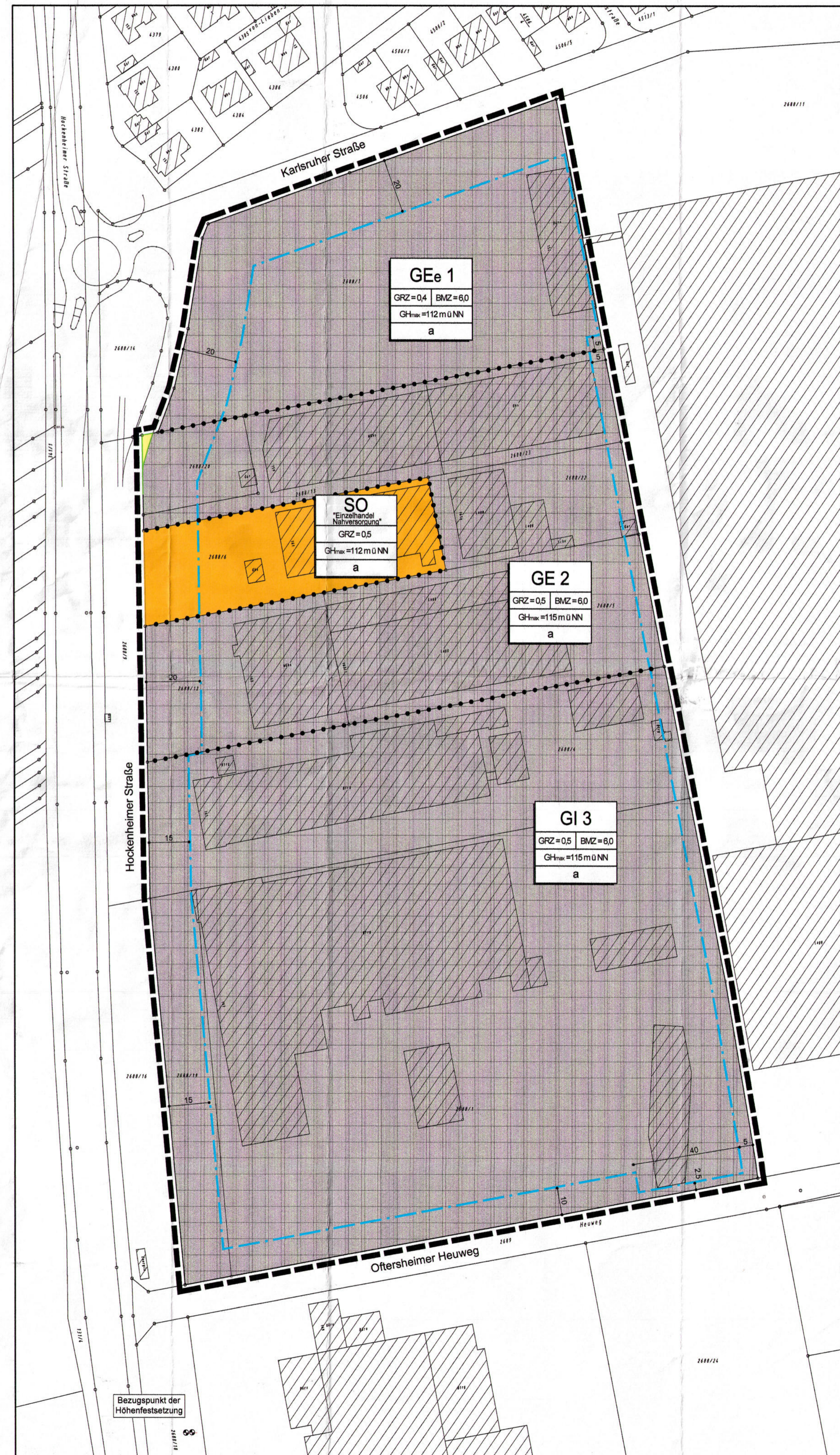


# GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN "OFTERSHEIMER HEUWEG"



## LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- GHmax Gebäudehöhe, maximal
- BMZ Baumassenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, maximal

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baugrenze
- abweichende Bauweise, vergleiche textliche Festsetzungen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Bebauungsplangrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer, vorhanden
- Gebäude Bestand
- Maßangabe in Meter

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbe- und Industriegebiete

- 1.1.1 In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet sind unzulässig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, Vergnügungstätten wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet GEE 1 sind darüber hinaus nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.3 Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind ausnahmsweise nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Rand- oder Ergänzungssortimente zulässig, sofern der Flächenanteil der Rand- oder Ergänzungssortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind zentrenrelevanten Sortimente in Verbindung mit Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.
- 1.1.4 Die Gliederung nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nach nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus folgender Tabelle:

Sortimentsliste	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente - Nahrungsmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke - Reformwaren - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Apothekearten - Schnittblumen Zentrenrelevante Sortimente - Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel), Zeitungen, Zeitschriften - Bücher - Bekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme - Schuhe, Orthopädie - Spielwaren - Baby-/Kinderartikel - Sportartikel (inkl. Bekleidung) - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan / Keramik / Kurzwaren / Handarbeiten - Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten - Uhren, Schmuck - Fotoartikel - Optik, Hörgeräte - Musikalien, Musikinstrumente - Computer, Geräte der Telekommunikation - Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Elektroartikel/Leuchten - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware) - Fahrräder, Fahrradzubehör	- Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware) - Büromaschinen (ohne Computer) - Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel / Sanitär-, Badeeinrichtungen - Matratzen / Bettwaren - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Baustoffe, Bauelemente - Heimwerkierzubehör, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge - Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Gartengeräte, Gartenmöbel und Sportgeräte - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf - Großteilige Camping- und Sportgeräte - KFZ-/ Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse

- 1.1.5 Änderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Nutzungen, die entsprechend den obigen Festsetzungen unzulässig wären, sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Erweiterungen sind nur bis maximal 5 % der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Sondergebiet

- Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ sind zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe für das Kernsortiment Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel. Die zulässige Verkaufsflächenzahl beträgt 0,27. Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Die Baugrundstücksfläche ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche (= 3.895 m²).
  - die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Extensiv begrünte Dachflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur mit der Hälfte der Fläche anzuzurechnen.
- 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen sowie
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.
3. Bauweise  
Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe, festgesetzt.
4. Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen  
4.1 Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
4.2 Stellplätze, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu angelegt werden, sind nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrten zu erschließen. Soweit es sich nicht um zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes bestehende Stellplätze handelt, sind direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Stellplätzen auf dem Grundstück nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, ist - vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - durch Versickerung schadlos zu beseitigen oder als Brauchwasser zu nutzen. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem gewachsenem Boden mit Granarnte in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.
- 5.2 Unbedachte PKW-Stellplatzflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, sind soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen wasserundurchlässig zu befestigen.
- 5.3 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
6.1 Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,50 m. Je 100 m² Gehölzfläche ist ergänzend je ein standortgerechter und heimischer Laubbau in mindestens dreimal verplanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.  
6.2 Je 8 PKW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbau in mindestens dreimal verplanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.  
6.3 Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

Höhenlage

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung über NN ist der östliche der beiden Kanäledeckel südlich des Knotenpunkt Anhalter Straße/Oftersheimer Heuweg südlich der nördlichen Zufahrt Kaffeebörsterei mit einer Höhe von 101,27 mNN.

Immissionschutz

Das Gewerbe- und das Sondergebiet sind hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Geruchsemitternde Betriebe haben im Genehmigungsverfahren den Nachweis für ihre Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gemäß den Anforderungen der „Geruchsimmissions-Richtlinie“ vom 12. Januar 1993 des Länderausschusses für Immissionschutz (LAI) zu erbringen.

Niederschlagswasser

§ 10 BauGB am  
Es wird empfohlen, den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Für fach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.

Bodenschutz

1. Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu betreiben. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen. Die abfallrechtlichen Maßnahmen sind mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.
2. Bei Versickerungsflächen bzw. Mulden ist die Schadstofffreiheit des anstehenden Bodens nachzuweisen, um zu verhindern, dass ggf. Schadstoffe konzentriert und Richtung Grundwasser ausgewaschen werden können. Der detaillierte Untersuchungsumfang ist jeweils mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Umweltschutz

Es wird

- eine Begrünung der Fassaden mit heimischen Pflanzen,
- die Verwendung ökologischer Baustoffe
- der Einsatz von Regenwassernutzung zum Beispiel für Toiletten,
- die Installation einer thermischen Solaranlage für die Warmwassererzeugung und wenn erforderlich Installation einer Solarlüftung,
- eine Energieentzug durch den Einsatz ökologisch unbedenklicher regenerativer Energien empfohlen.

Nachbarrecht

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium, Referat 25 - Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere Arten verwandt werden:

Bäume:

- |              |                     |
|--------------|---------------------|
| Birke        | Betula pendula      |
| Bergahorn    | Acer pseudoplatanus |
| Buche        | Fagus sylvatica     |
| Esche        | Fraxinus excelsior  |
| Stieleiche   | Quercus robur       |
| Vogelkirsche | Prunus avium        |
| Walnuß       | Juglans regia       |
- hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Zwetschge, Birne und Kirsche

Sträucher:

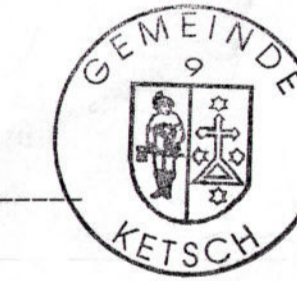
- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| Feldahorn      | Acer campestre     |
| Kornelkirsche  | Cornus mas         |
| Hartriegel     | Cornus sanguinea   |
| Haselnuss      | Corylus avellana   |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea  |
| Hundsrose      | Rosa canina        |
| Heckenkirsche  | Lonicera xylosteum |

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 04.04.2011
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 07.04.2011
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: 10.09.2012 bis: 10.10.2012
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: 27.07.2012 bis: 27.08.2012
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 13.12.2012 bis: 25.01.2013
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 19.11.2012
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 06.12.2012
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 14.12.2012 bis: 25.01.2013
9. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 25.02.2013
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 25.02.2013

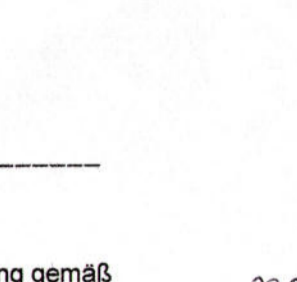
Ketsch, den 26.02.2013

Kappenstein  
Bürgermeister



Ketsch, den 26.02.2013

Kappenstein  
Bürgermeister



Ketsch, den 28.02.2013

Kappenstein  
Bürgermeister



Kappenstein  
Bürgermeister



## RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbauland-gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.416), geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD

PISKE PROJEKT	BAUH	Gemeinde Ketsch	PROJ.NR.	1118	PLAN NR.	BP
	BEARB.	Vi	GEZ.	JS		
PLAN	BLGR.	95/60	DATUM	25.02.		
	BAUH.			2013		