

GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "KETSCH OST - 14. ÄNDERUNG"



LEGENDE

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

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

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

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

B. Sonstige Festsetzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ketsch Ost“ für den Geltungsbereich der 14. Änderung vollständig ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im Mischgebiet sind
 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
 - Vergnügungstätten
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.
 - In den Gewerbegebieten sind
 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
 - Vergnügungstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (die Zulässigkeit von Gebäuden und Räumen für freie Berufe bleibt unberührt) unzulässig.
 - Im Gewerbegebiet GE 2 sind zudem nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.
 - 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 nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln) in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.
 - 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	- Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware)
- Nahrungsmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke	- Leuchten
- Reformwaren	- Büromaschinen (ohne Computer)
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Apothekenwaren	- Möbel /Kücheneinrichtungen / Büromöbel/Sanitär-, Badeeinrichtungen
- Schnittblumen	- Matratzen /Betwaren
Zentrenrelevante Sortimente	- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel), Zeitungen, Zeitschriften	- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkierzubehör
- Bücher	- Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge
- Bekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme	- Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Schuhe, Orthopädie	- Gartengeräte, Gartenmöbel
- Spielwaren	- Teppiche / Bodenbeläge
- Baby-/Kinderartikel	- Tapeten, Farben, Lacke, Malerebedarf
- Sportartikel (inkl. Bekleidung)	- großteilige Campingartikel
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Glas / Porzellan / Keramik / Kurzwaren / Handarbeiten	- Sportgroßgeräte (ohne Fahrräder)
- Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten	- Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
- Uhren, Schmuck	- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
- Fotoartikel	
- Optik, Hörgeräte	
- Musikalien, Musikinstrumente	
- Computer, Geräte der Telekommunikation	
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Elektroartikel	
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)	
- Fahrräder, Fahrradzubehör	

- Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Nutzungen, die entsprechend den obigen Festsetzungen unzulässig wären, sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen ist auf die Umwandlung bestehender genehmigter Betriebswohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO) in gewerbebetriebsunabhängige Wohnungen beschränkt. Bei Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen nur bis maximal 5 % der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

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

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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Innerhalb der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen ist eine Bebauung nur unter der Bedingung einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber zulässig.
- Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

4. Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sowie Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

- Einfriedungen
Einfriedungen dürfen im Mischgebiet eine Höhe von 2,00 m und im Gewerbegebiet eine Höhe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante Gehweg, nicht überschreiten. Abweichend von Satz 1 darf in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Höhe von Einfriedungen auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Straße, auf die Einfriedung zuläuft, maximal 0,80 m betragen.

HINWEISE

Freileitungen

- Von den das Planungsgebiet überspannenden bzw. daran angrenzenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische Felder aus. Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen sind nicht auszuschließen.
- Die tatsächliche Lage der Freileitungen ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Leitungsbetreiber Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zuzusenden. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssache ist anzugeben. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.
- Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Metern, vom Mastfundament aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erreich durchgeführt werden.
- Die Zufahrt zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterteile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein.
- Die im Erdreich befindlichen Erdungsleiter (Bandseile) dürfen nicht beschädigt werden.
- Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
- Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der Leitungsbetreiber einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind nur im Benehmen mit den Leitungsbetreibern zulässig.
- Sofern die über das Planungsgebiet führende Stromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.
- Im Übrigen wird auf die von der Freileitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
- Mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten ist zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

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 Energienutzung durch den Einsatz ökologisch unbedenklicher regenerativer Energien empfohlen.

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).

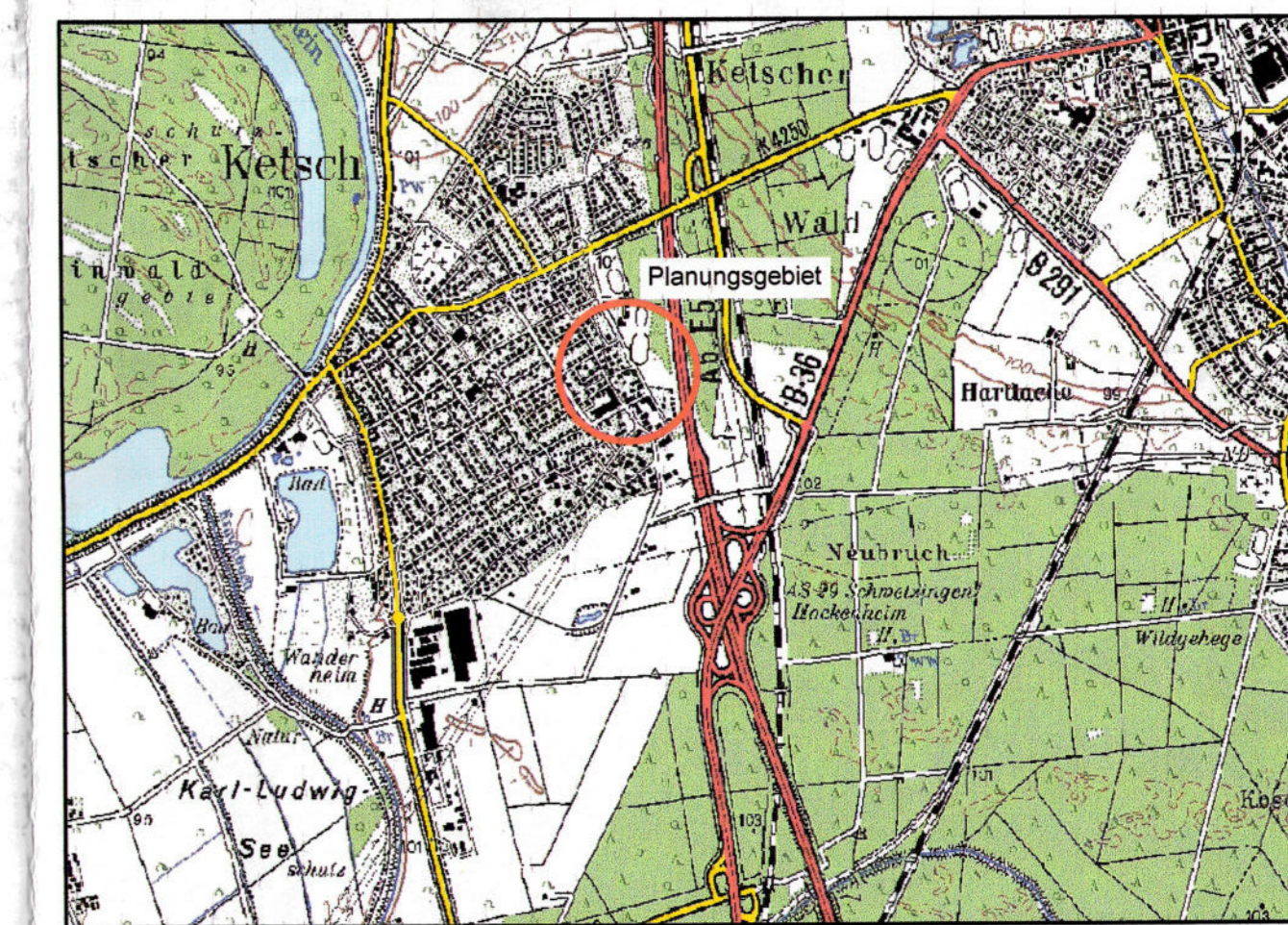
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 15.10.2012
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 18.10.2012
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: 27.09.2013 bis: 11.10.2013
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: 27.09.2013 bis: 11.10.2013
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 09.12.2013
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 16.01.2014
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 24.01.2014 bis: 24.02.2014
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 24.01.2014 bis: 24.02.2014
 - Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 24.03.2014
 - Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 24.03.2014
 - Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 27.03.2014
 - Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 04.04.2014 bis: 22.04.2014
 - Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 04.04.2014 bis: 22.04.2014
 - Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 12.05.2014
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 12.05.2014
- Ketsch, den 13.05.2014
- Kappenstein
Bürgermeister
- Ketsch, den 13.05.2014
- Kappenstein
Bürgermeister
- Ketsch, den 15.05.2014
- 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAUH: GEMEINDE KETSCH	BAUH:	Gemeinde Ketsch	PROJ.NR.:	1260	PLAN NR. BP
	PROJEKT:	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ketsch-Ost - 14. Änderung"	BEARB.:	Vi	
PLAN: Bebauungsplan	GEZ.:	JS	MASSSTB	1:1000	
	BLGR.:	96/44	DATUM	12.05.2014	
	BAUH.:				