

# GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## "GEWERBEGEBIET SÜDOST - 3. ÄNDERUNG"



### LEGENDE

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

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

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

- GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- GFZ Geschosflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
- III Zahl der Vollgeschosse, maximal
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise, vergleiche textliche Festsetzungen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- V öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

- o Flächen für Versorgungsanlagen
- a Zweckbestimmung: Gasdruckminderungsstation

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
- Flurstücksgrenze, vorhanden
- Gebäude Bestand
- Maßangabe in Meter
- Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd-Ost“ einschließlich der 1. und 2. Änderung vollständig ersetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten sind
  - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, Vergnügungsgeländen
  - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind
  - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, Vergnügungsgeländen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (die Zulässigkeit von Gebäuden und Räumen für freie Berufe bleibt unberührt) unzulässig.
- 1.4 Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind ausnahmsweise nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Rand- oder Ergänzungssortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Lebensmittel) in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Schlosser), sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.
- 1.5 Die Gliederung nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsarten nach nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus folgender Tabelle:

Sortimentslisten	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> - Nahrungsmittel inkl. Lebensmittel-handwerk und Tabakwaren, Getränke - Reformwaren - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel <b>Zentrenrelevante Sortimente</b> - Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büro-möbel), Zeitungen, Zeitschriften - Bücher - Bekleidung, Lederwaren, Mode-waren 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 - Musikalien, Musikinstrumente - Computer, Geräte der Tele-kommunikation - Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Elektroartikel - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware) - Fahrräder, Fahrradzubehör	- Elektrogeräte, Herde, Ofen (weiße Ware) - Leuchten - Büromaschinen (ohne Computer) - Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel/Sanitär-, Badeeinrichtungen - Matratzen, Bettwaren - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkierzubehör - Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge - Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollläden, Markisen - Gartengeräte, Gartenmöbel - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Malerbedarf - großformatige Campingartikel - Sportgroßgeräte (ohne Fahrräder) - Kfz-/Motorradzubehör - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Tiere, Zoartikl, Tierhaltung

- 1.6 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 Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO) in gewerbebetriebunabhängige Wohnungen beschränkt.

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

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.
- 2.2 In den Gewerbegebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl 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

- 3.1 Innerhalb der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen ist eine Bebauung nur unter der Bedingung einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber zulässig.
- 3.2 Die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäuhöhe, festgesetzt. Wohngebäude im Gewerbegebiet sind in offener Bauweise zu errichten.

4. Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

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

HINWEISE

1. Von den das Planungsgebiet überspannenden bzw. daran angrenzenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische Felder aus. Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen sind nicht auszuschließen.
2. Die tatsächliche Lage der Freileitungen ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. In Bezug auf die Leitung der DB Energie GmbH gelten folgende Vorgaben:
3. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsoberfläche ist anzugeben.
4. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem im Einzelfall festzulegenden Radius, von der Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
5. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterselle für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
6. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandseilen) dürfen nicht beschädigt werden.
7. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
8. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.

9. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu planzählenden Gebieten sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
10. Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung 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 Veranlassungsprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.
11. Im Übrigen wird auf die von der 110-kV-Leitung 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.
12. Zu den Messungen der elektrischen Felder wird darauf hingewiesen, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26 BImSchV vom 16. Dez. 1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 T für die ganztägige Einwirkung auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.
13. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.
14. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.
15. Es wird darum gebeten, dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und angehend im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.
16. Im Übrigen wird DB Energie GmbH ihre Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen.
17. Es wird um Beachtung gebeten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich.
18. Die zur Prüfung gereichten Unterlagen sollen einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Bodenschutz

1. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserschutzamt des Rhein-Neckar-Kraies unverzüglich zu verständigen.
2. Im Planungsgebiet befinden sich zwei Flächen, die in der historischen (Nach)Erhebung altstauerverdächtige Flächen im Rhein-Neckar-Kreis als „OU-Fälle“ (Orientierende Untersuchung) eingestuft wurden. Im Vorfeld einer Nutzungsänderung und/oder Neubebauung auf den „OU-Fall“-Flächen ist, in Rücksprache mit dem Wasserschutzamt, eine umwelttechnische Überprüfung durchzuführen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.
3. Weiterhin sind drei Flächen im Planungsgebiet als sogenannte „B-Fälle“ (Belassen auf Wiedervorlage) eingestuft. Sämtliche Erdarbeiten diesen Flächen sind gütlich zu betreiben und zu dokumentieren. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen. Bei Nutzungsänderungen oder Neubebauungen ohne Eingriffe in den Untergrund ist der Handlungsbedarf im Einzelfall festzulegen, um ggf. durch orientierende Untersuchungen auf diesen Flächen gesunde Arbeitsplatzbedingungen nachzuweisen.
4. Die als „OU-Fälle“ oder als „B-Fälle“ eingestuft Flächen können bei berechtigtem Interesse bei der Gemeinde erfragt werden.

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 vorgesehene Ausnahmsmaßnahmen 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 Regenwasser zum Beispiel für Toiletten,
  - die Installation einer thermischen Solaranlage für die Warmwassererzeugung und wenn erforderlich Installation einer Solarlufthilfe,
  - eine Energienutzung durch den Einsatz ökologisch unbedenklicher regenerativer Energien empfohlen.

Denkmalpflege

- Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archaische 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 wie Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

### RECHTSGRUNDLAGEN

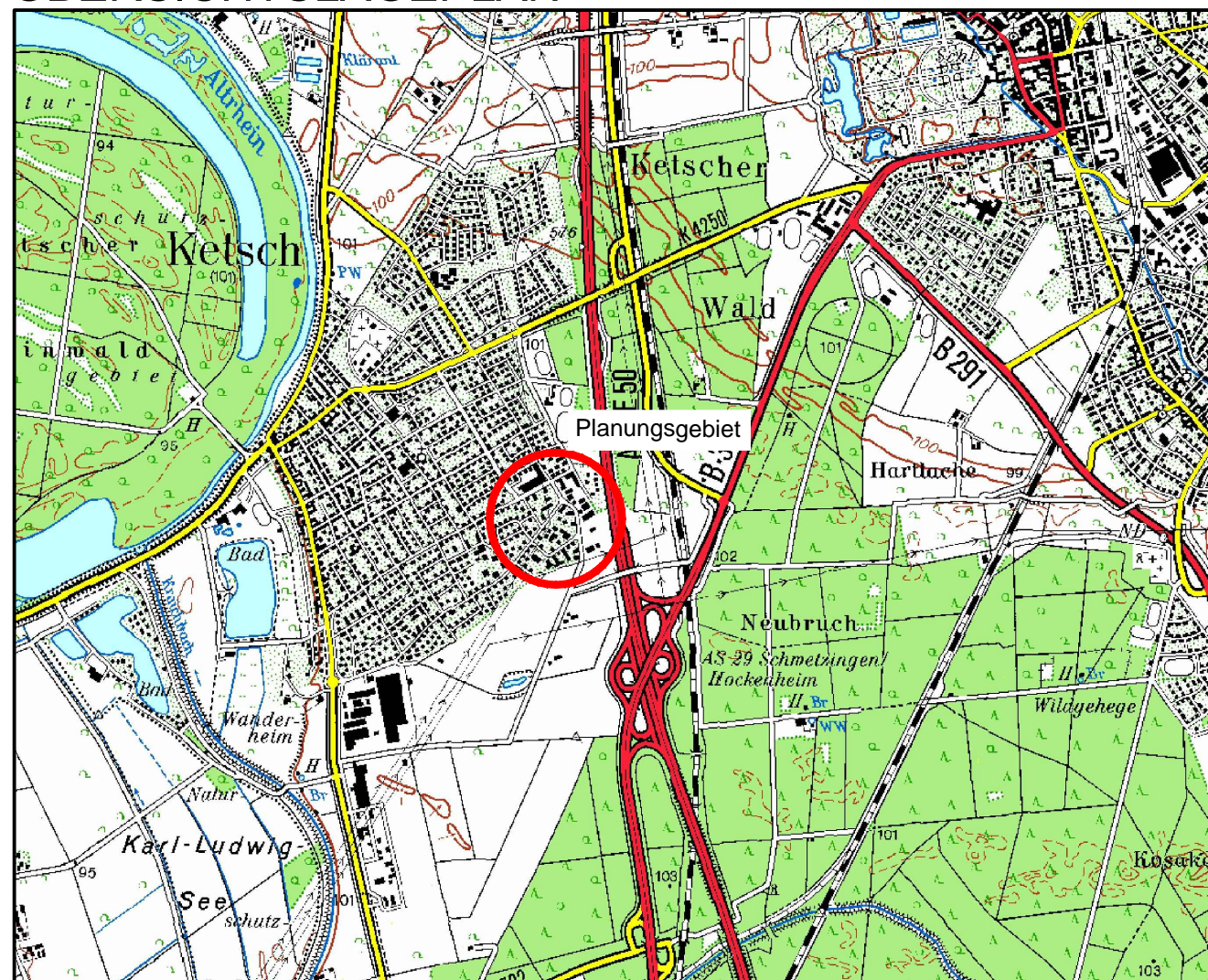
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), 1. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- PlanzV: Planzonenverordnung 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)

### VERFAHRENSVERMERKE

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

- Ketsch, den \_\_\_\_\_
- Kappenstein  
Bürgermeister
- Ketsch, den \_\_\_\_\_
- Kappenstein  
Bürgermeister
- Ketsch, den \_\_\_\_\_
- Kappenstein  
Bürgermeister

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



	BAUH: Gemeinde Ketsch	PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET SÜDOST - 3. ÄNDERUNG"	PROJEKT-NR.: 1259	PLAN-NR.: BP
	PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET SÜDOST - 3. ÄNDERUNG"	PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET SÜDOST - 3. ÄNDERUNG"	BEZUG: JS	MASSSTAB: 1:1000
	PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET SÜDOST - 3. ÄNDERUNG"	PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET SÜDOST - 3. ÄNDERUNG"	BLG-NR.: 122/63	DATUM: März 2014
	PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET SÜDOST - 3. ÄNDERUNG"	PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET SÜDOST - 3. ÄNDERUNG"	BLG-NR.: 122/63	DATUM: März 2014