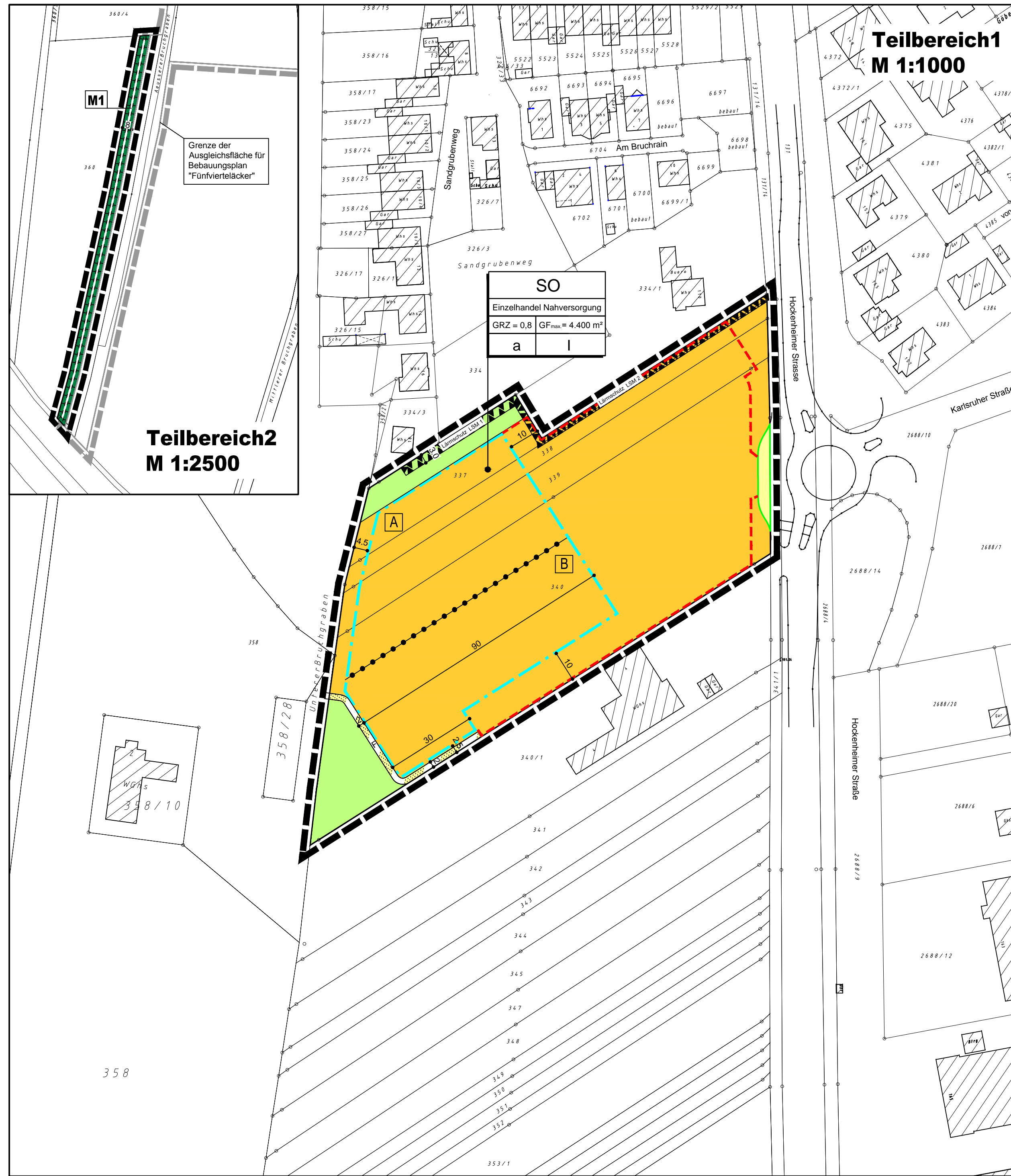


# GEMEINDE KETSCH

## BEBAUUNGSPLAN "BRUCHRAIN"



### LEGENDE

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

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

**SO** Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung"

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

GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche

GF Geschossfläche, maximal

I Zahl der Vollgeschosse, maximal

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

**A B** Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

a abweichende Bauweise, vergleiche textliche Festsetzungen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie, Fußweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünflächen

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**M1** Bezeichnung der Maßnahmenflächen

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

**LSM 1** Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Bezeichnung

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Bezeichnung

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

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern die festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsfächenzahlen (VKFZSortiment) eingehalten werden. Die Verkaufsfächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfäche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an. Die Baugrundstücksfläche ergibt sich abschließend aus der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche einschließlich der festgesetzten privaten Grün- und Verkehrsflächen (= 13.450 m²).

Die maximal zulässigen sortimentsbezogenen Verkaufsfächenzahlen betragen:

innerhalb der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche

• für nahversorgungsrelevante Sortimente max. VKFZ = 0,07

• für alle sonstige zentrenrelevanten Sortimente max. VKFZ = 0,0162

• für nicht-zentrenrelevante Sortimente max. VKFZ = 0,005

In der Summe darf eine Verkaufsfächenzahl von 0,082 nicht überschritten werden.

2. innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche

• für nahversorgungsrelevante Sortimente max. VKFZ = 0,12

• für alle sonstige zentrenrelevanten Sortimente max. VKFZ = 0,0162

• für nicht-zentrenrelevante Sortimente max. VKFZ = 0,005

In der Summe darf eine Verkaufsfächenzahl von 0,131 nicht überschritten werden.

1.2 Zulässig sind weiterhin die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

1.3 Die Gliederung nach zentrenrelevanten sowie nach nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus folgender Tabelle:

Sortimentsliste	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentralrelevante Sortimente
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> Nahrungsmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke - Reformwaren - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, - Apothekerwaren - Schnittblumen	- Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware) - Büromaschinen (ohne Computer) - Möbel /Kücheneinrichtungen / Büromöbel/Sanitär-, Badeeinrichtungen - Matratzen /Bettwaren - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b> Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel), 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, Zoartikel, Tiernahrung - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware) - Fahrräder, Fahrradzubehör	- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerzubehör - Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Rollladen, Gitter, Rollos, Markisen - Gartengeräte, Gartenmöbel - Teppiche / Bodenbeläge, - Tapeten, Farben, Lacke, Malerbedarf - großteilige Camping- und Sportgeräte - Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölzeugnisse

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

2.1 Bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind die festgesetzten privaten Grün- und Verkehrsflächen als Teil des Baugrundstücks im Sinne von § 19 Abs. 3 BauGB mit zu rechnen.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.3 Extensiv begrünte Dachflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur mit der Hälfte der Fläche anzurechnen.

2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 5,50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der Mitte der Zufahrt von der Hockenheimer Straße an der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.

2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der Mitte der Zufahrt von der Hockenheimer Straße an der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe, festgesetzt.

4. Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen

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

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

5.1 Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen 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 Grasnarbe 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 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „LSM 1“ ist ein mindestens 3 m hoher Lärmschutz (gemessen ab Oberkante der südlich angrenzenden privaten Verkehrsfläche) herzustellen.

6.2 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „LSM 2“ ist ein mindestens 1,20 m hoher Lärmschutz (gemessen ab Oberkante der südlich angrenzenden privaten Verkehrsfläche) herzustellen.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen. Hiervon sind mindestens 25 % (somit 5 % Baugrundstücksflächen) 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 Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

7.2 Dachflächen bis 20° Neigung sind - soweit keine Nutzung durch Anlagen zur Solarenergienutzung erfolgt - zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einem standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzuzusen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss

7.3 Je 9 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

7.4 Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

**HINWEISE**

**Immissionsschutz**  
Das Sondergebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Niederschlagswasser**  
Es wird empfohlen, den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Für flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.

**Bodenschutz**  
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

**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.

**Hochwasserschutz**  
Gemäß Hochwassergefahrenkarten kann der westliche Teil des Planungsgebietes bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, sich gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Höherziehen von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

**Nachbarrecht**  
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

**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 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

hochstammige Obstbäume wie Apfel, Zwetschge, Birne und Kirsche

**Sträucher:**

Feldahorn Cornus mas

Kornelkirsche Cornus sanguinea

Hartriegel Corylus avellana

Haselnuss Euonymus europaea

Hundsrose Rosa canina

Heckenkirsche Lonicera xylosteum

### 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), zuletzt 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 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

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Ketsch, den

Kappenstein  
Bürgermeister

Ketsch, den

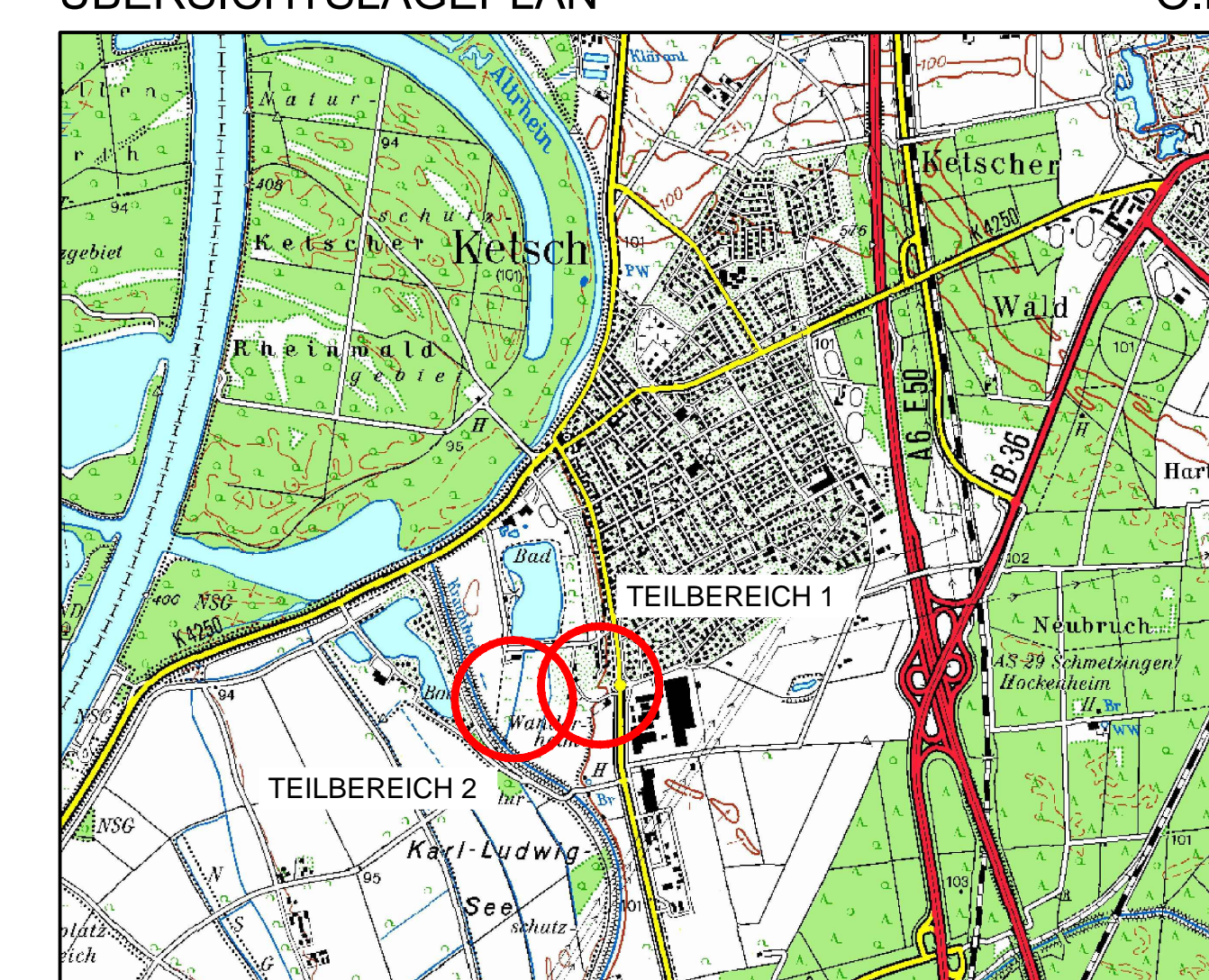
Kappenstein  
Bürgermeister

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ketsch, den

Kappenstein  
Bürgermeister

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



BAUJ.	Gemeinde Ketsch	PROJ.NR.	1006	PLAN.NR.	BP
	PROJEKT	Bebauungsplan "Bruchrain"	BEARB.		
PLAN	Bebauungsplan -Entwurf	GEZ.	JS	MASSSTB	1:1000
	BAUJ.	101/40	DA/TUM	April 2014	