

LEGENDE

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

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

- S0** Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise, (vgl. textliche Festsetzungen)
- FH Firsthöhe (Attikahöhe), maximal
- Baugrenze
- A B** Bezeichnung von überbaubaren Grundstücksflächen

Verkehrflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Private Grünfläche, Schutzgrün

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (vgl. textliche Festsetzungen)

LSM

- Bezeichnung der Flächen (vgl. textliche Festsetzungen)

B. Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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

- Bebauungspengrenze

C. Hinweise

- Gebäude vorhanden
- Gebäude abzubauen
- Flurstücksgrenze vorhanden, entfallend
- Flurstücknummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Gemarkungsgrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- (1) Im Sondergebiet "Warenverteilager" sind Lagerhallen und Lagerplätze einschließlich der zugehörigen Verkehrsflächen zulässig. Soweit sie der Lagerhaltung zugeordnet sind, sind sonstige bauliche Anlagen wie insbesondere Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Waschlager für betriebseigene Fahrzeuge zulässig.
- (2) Zulässig sind bis zu zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- (3) Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zugeordnete Nutzungen entsprechend Abs. 1 und 2, nicht jedoch Tankstellen und Waschlager zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, definiert.

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

Garagen sind – mit Ausnahme von PKW-Garagen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die auf den zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes noch nicht hergestellten Dach- und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser sind vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen zu versickern.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 23 BauGB)

- (1) Innerhalb der mit "LSM 1" gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Lärm- und Sichtschutzwall zu erhalten.
- (2) Innerhalb der mit "LSM 2" gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand in Abhängigkeit von den maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln entsprechend Abs. 3 zu errichten.
- (3) Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel sind mindestens einzuhalten:

Fläche	bei Ausbildung des Lärmschutzes Fläche "LSM 2" mit 5 m Höhe über Oberkante der befestigten Verkehrsfläche		bei Ausbildung des Lärmschutzes Fläche "LSM 2" mit 8 m Höhe über Oberkante der befestigten Verkehrsfläche	
	tags 6.00-22.00 Uhr	nachts 22.00-6.00 Uhr	tags 6.00-22.00 Uhr	nachts 22.00-6.00 Uhr
LSM 3	56 dB(A)/m²	42 dB(A)/m²	58 dB(A)/m²	46 dB(A)/m²
LSM 4	67 dB(A)/m²	54 dB(A)/m²	72 dB(A)/m²	59 dB(A)/m²
LSM 5	74 dB(A)/m²	61 dB(A)/m²	75 dB(A)/m²	62 dB(A)/m²

- (4) Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entbindet nicht von der Pflicht weitergehender Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik gemäß den Bestimmungen der TA Lärm.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- (1) Die mit "LSM 2" gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten und heimischen Sträuchern in einer Pflanzdichte von einem Strauch (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) je 1,5 qm zu bepflanzen.
- (2) Die sonstigen privaten Grünflächen sind zu 40 % der Fläche als Feldgehölz aus standortgerechten und heimischen Arten in einer Pflanzdichte von
 - einem heimischen Strauch (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) je 1,5 qm
 - einem heimischen Laubbaum II. Ordnung je 50 qm (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe)
 - einem heimischen Laubbaum I. Ordnung je 100 qm (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm) zu bepflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind als baumbestandene Wiese mit je einem Laubbaum I. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm) bzw. einem regionstypischen Obelbaumhochstamm je 400 qm anzulegen. Die Schutzstreifen unterhalb der Hochspannungsleitungen sind von Baumpflanzungen frei zu halten. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenansaat mit einem Kräuteranteil von mind. 20 % vorzunehmen. Die Wiesenfläche ist frühestens Ende Juni zu mähen, das Mähgut ist abzuführen.

- (3) Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten. Ausfallende Pflanzen sind umgehend durch gleichwertigen Ersatz zu ersetzen.

B. HINWEISE

7. Von den das Planungsgebiet überspannenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische Felder aus. In seltenen Fällen sind Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen nicht auszuschließen.
8. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.
9. Zum Bebauungsplan besteht eine Satzung über örtliche Bauvorschriften.
10. Zur Bepflanzung können insbesondere folgende Arten verwandt werden:

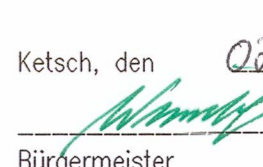
- Bäume:**
- Silberahorn
 - Feldahorn
 - Esche
 - Stieleiche
 - Traubenkirsche
 - Hainbuche
 - Acer platanoides
 - Acer campestre
 - Fraxinus excelsior
 - Quercus robur
 - Prunus padus
 - Carpinus betulus
 - sowie Obsthochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss)
- Sträucher:**
- Silberdorn
 - Heckenkirsche
 - Traubenkirsche
 - Wolliger Schneeball
 - Kornelkirsche
 - Hasel
 - Rosa canina
 - Cornus sanguinea
 - Euonymus europaeus
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus padus
 - Viburnum lantana
 - Cornus mas
 - Corylus avellana

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.10.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993
- PlanzVO: Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990
- GemO: Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 20.07.2000

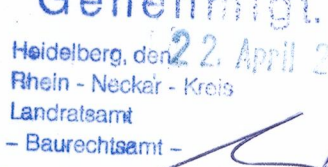
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 19.02.2001
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 01.03.2001
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB von: 02.03.2001 bis: 05.04.2001
Podiumsdiskussion:
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 23.05.2001 bis: 25.06.2001
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 23.07.2001
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 26.07.2001
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 06.08.2001 bis: 06.09.2001
8. Beschluss über die erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 15.10.2001
9. Bekanntmachung der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 25.10.2001
10. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 05.11.2001 bis: 19.11.2001
11. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 08.03.2002

Ketsch, den 02.04.02

 Bürgermeister




Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB in Verbindung mit § 10 (2) BauGB genehmigt.


Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
 Heidelberg, den 22. April 2002

 Landratsamt
 -Beauftragter-



Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. Der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein.

Ketsch, den 25.04.2002

 Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 25.04.2002 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ketsch, den 25.04.2002

 Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



PLANUNGSGRUPPE PISKE IN DER MIDSCHWANGEN 24 71634 KETSCH TEL. 07141/5031-34 FAX 07141/5031-35	BAUH: GEMEINDE KETSCH	PROJ.NR.: 0110	PLAN NR.: BP
	PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN "ALDI"	BEARB.: Vi	
	PLAN: BEBAUUNGSPLAN	GEZ.: MF	MASSTAB: 1:1000
		BL.GR.: 87/73	DATUM: MÄRZ 02