

GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN „BRUCHRAIN“

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 Verkaufsflächenzahlen ($VKFZ_{\text{Sortiment}}$) eingehalten werden. Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche 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 Verkaufsflächenzahlen betragen:

1. 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 Verkaufsflächenzahl 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 Verkaufsflächenzahl 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 zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente - Nahrungsmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren,	- Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware) - Büromaschinen (ohne Computer) - Möbel /Kücheneinrichtungen /

Sortimentsliste	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Getränke</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reformwaren - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Apothekerwaren - Schnittblumen <p>Zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> Büromöbel / Sanitär-, Badeinrichtungen - Matratzen /Bettwaren - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerzubehör, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Gartengeräte, Gartenmöbel - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf - großteilige Camping- und Sportgeräte - Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

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 unterhalb 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 Gebäudelänge, 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 Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 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 einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 7.3 Je 8 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 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