GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET SÜD - 3. ÄNDERUNG"

LEGENDE

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

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

GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet "Häckselplatz / Bauhof"

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

GRZ	Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ	Geschoßflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
BMZ	Baumassenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse, maximal

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

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise, vergleiche textliche Festsetzungen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
V	Verkehrsgrün

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

2688 Flurstücksnummer, vorhanden

Gebäude Bestand

20 Maßangabe in Meter

Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind unzulässig
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe bleibt unberührt.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet GE 3 sowie im Industriegebiet sind unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Im Gewerbegebiet GE 4 sind unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentralrelevanten Sortimenten, jedoch nur, soweit sie nicht überwiegend der Versorgung der angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete dienen (z.B. ein Kiosk)
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe bleibt unberührt.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 4 sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten 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.

1.5 Die Gliederung nach nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nach nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergibt sich aus folgender Tabelle:

Sortimentsliste	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	**nicht zentralrelevante Sortimente**
Nahversorgungsrelevante Sortimente - Nahrungsmittel inkl. lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke - Reformwaren - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, - Apothekerwaren - Schnittblumen	- Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware) - Leuchten - Büromaschinen (ohne Computer) - Möbel /Kücheneinrichtungen / Büromöbel/Sanitär-, Badeinrichtungen - Matratzen /Bettwaren - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
Zentrenrelevante Sortimente - 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 - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware) - Fahrräder, Fahrradzubehör	- Baustoffe,Bauelemente, Heimwerkerzubehör Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Gartengeräte, Gartenmöbel - Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Lacke, Malereibedarf - großteilige Campingartikel - Sportgroßgeräte (ohne Fahrräder) - Kfz-/Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse - Tiere, Zooartikel, Tiernahrung

1.6 Im Gewerbegebieten GE 1 und GE 4 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener, genehmigter Nutzungen, die entsprechend den obigen Festsetzungen unzulässig wären, 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)

2.1 Soweit sich aus Festsetzung 3.1 keine weitergehende Einschränkung ergibt, beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 13,00 m, gemessen über Hinterkante Gehweg der der Erschließung dienenden Straße.

2.2 Außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifen darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

3. Bauweise

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 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.

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

5.1 Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, 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. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Der gemäß der festgesetzten GRZ einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung nicht überbaubare Teil der Baugrundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Von den anzulegenden Grünflächen sind mindestens 25 % 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.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

1. Einfriedungen
Einfriedungen 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 Einfriedungen auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Straße, auf die die Einfriedung zuläuft, maximal 0,80 m betragen.

HINWEISE

Freileitungen

1. 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 Leitungsachse ist anzugeben.
2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem im Einzelfall festzuglegenden Radius, von der Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.
7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
8. 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 Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.
9. 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.
10. 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 Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.
11. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung 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.
12. 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.
13. Es wird darum gebeten, dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und angeregt, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte" den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.
14. Im Übrigen wird DB Energie GmbH ihre Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen.

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.
Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

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.

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.

Hochwasserschutz
Gemäß Hochwassergefahrenkarten kann der östliche Teil des Planungsgebietes bei einem Extremhochwasser bzw. bei einem Versagen bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen 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.

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.

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.

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 Äpfel, 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

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)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB _____
2. Ortsübliche Bekantmachung 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

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

Ketsch, den

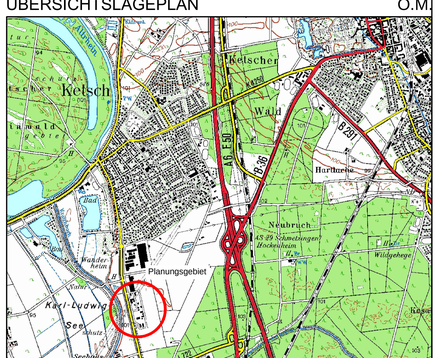
_____
Kappenstein
Bürgermeister

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

Ketsch, den

_____
Kappenstein
Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M



NORD

BAUH.	Gemeinde Ketsch	PROJ.NR. 1119	PLAN NR. BP
PROJEKT	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Süd - 3. Änderung"	BEARB. Vi	
		GEZ. JS	MASSTB 1:1000
PLAN	Bebauungsplan -Entwurf	BL.GR. 106/95	DATUM März 2014
		BAUH.	

BÜRO FÜR STADTPLANUNG PISKE
ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE
ROLAND PISKE · ARCHITEKT · STADTPLANER
69115 HEIDELBERG · ZIEGELHÄUSER LANDSTRASSE 17
TEL. (06221) 16 12 34 · FAX. (06221) 16 12 10
E-MAIL: BUERO@PISKE.DE

U:\ACADJOB\P\1119\BP_Entwurf\E-BP_2014_03.dwg