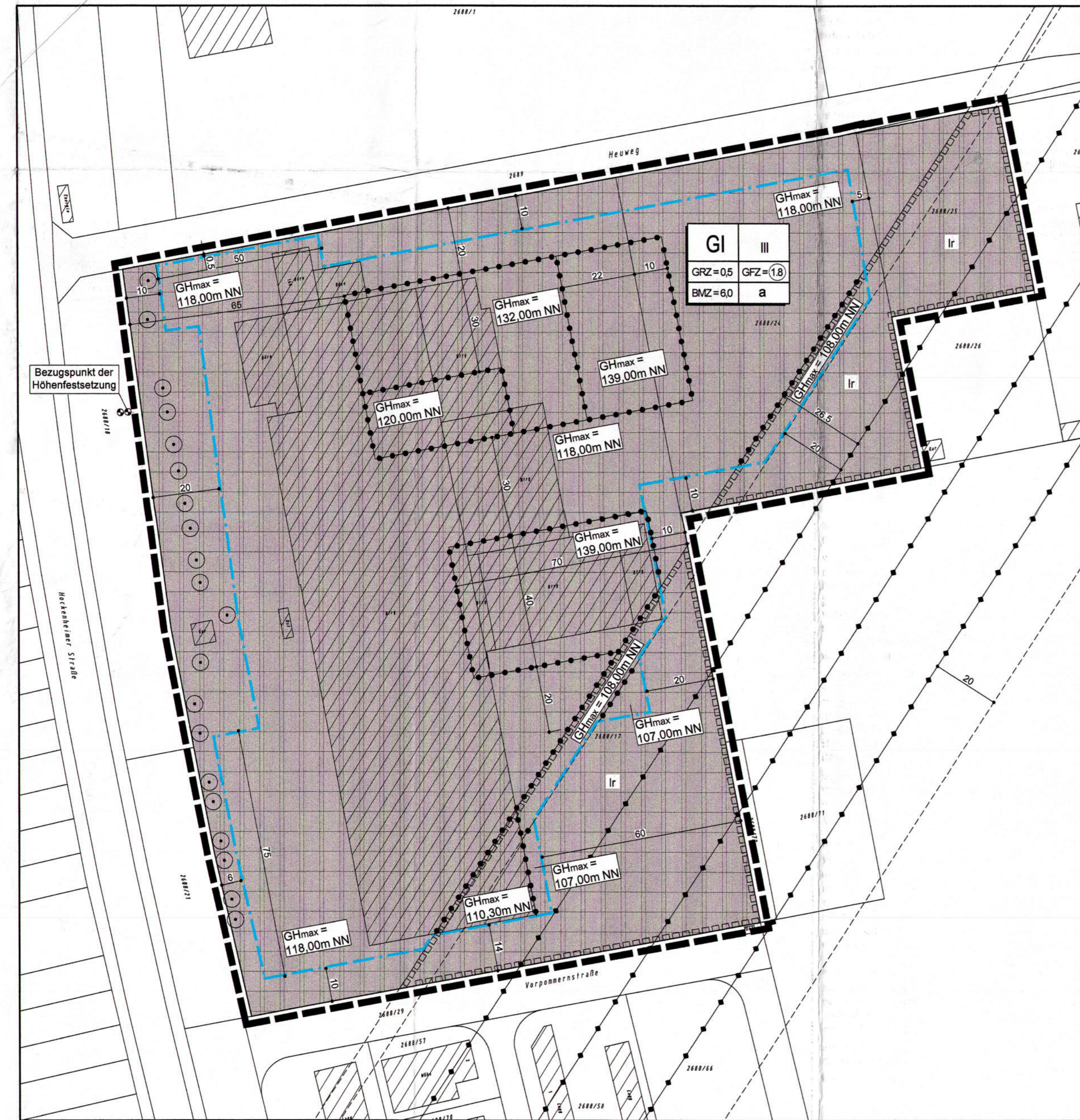


GEMEINDE KETSCH

BEBAUUNGSPLAN "KAFFEEERÖSTEREI"



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

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



Industriegebiet

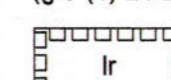
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

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

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

Baugrenze	abweichende Bauweise, vergleiche textliche Festsetzungen
a	

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

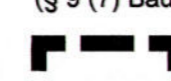
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)



Baum, Bestand, zu erhalten

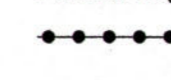
B. Sonstige Festsetzungen

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



Bebauungsplangrenze

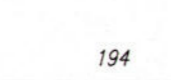
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 1(4) u. 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

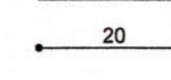
Flurstücksgrenze vorhanden



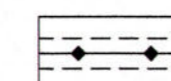
Flurstücksnummer, vorhanden



Gebäude Bestand



Maßangabe in Meter



Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen



Bezugspunkt der Höhenfestsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Im Industriegebiet sind Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.
- Tankstellen sind nur in Form von Betriebskraftstellen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Extensiv begrünte Dachflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nur mit der Hälfte der Fläche anzurechnen.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf 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.
- Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise unter der Bedingung einer Zustimmung durch die Leitungsbetreiber bis maximal 118 mNN erhöht werden.
- 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

- 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 bis zu einer Höhe von 3 m über Geländeoberkante sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich des Leitungsschutzstreifens steht die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen unter der Bedingung einer Zustimmung durch die Leitungsbetreiber.
- Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. -abfahrten zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

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

- Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, ist vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können, sind in die Kanalisation abzuleiten.
- Stellplatzflächen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu angelegt werden, sind - soweit nicht wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange entgegen stehen - wasserundurchlässig zu befestigen.
- 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

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.
- Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind 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.
- Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifen darf die Endwuchshöhe der Sträucher maximal 3 m betragen.
- 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.
- Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

Höhenlage

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung über NN ist der östliche der beiden Kanaldeckel südlich des Knotenpunkt Anhalter Straße/Oftersheimer Heuweg südlich der nördlichen Zufahrt Kaffeerösterei mit einer Höhe von 101,27 mNN.

Freileitungen

- Von den das Planungsgebiet überspannenden bzw. daran angrenzenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische Felder aus. Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen sind nicht auszuschließen.
- Die tatsächliche Lage der Freileitungen ergibt sich ausschließlich aus der Ortlichkeit.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Leitungsbetreiber Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zuzusenden. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsschule ist anzugeben. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.
- Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Metern, vom Mastfundament aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erreich durchgeführt werden.
- Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leitersseite für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgefahren werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
- Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandseilen) dürfen nicht beschädigt werden.
- Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
- Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.
- Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der Leitungsbetreiber einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind nur im Benehmen mit den Leitungsbetreibern zulässig.
- 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.
- 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.
- 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.
- Mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten ist zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

Immissionsschutz

Das Industriegebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Geruchsemitierende Betriebe haben im Genehmigungsverfahren den Nachweis für ihre Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gemäß den Anforderungen der „Geruchsimmissions-Richtlinie“ vom 12. Januar 1993 des Landerausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu erbringen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem gewachsenem Boden mit Grassnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Für flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern. Für Fußwege wird die Verwendung von durchlässigem Pflaster empfohlen.

Bodenschutz

- Sämtliche Erdarbeiten sind gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen. Die abfallrechtlichen Maßnahmen sind mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.
- Bei Versickerungsflächen bzw. Mulden ist die Schadstofffreiheit des anstehenden Bodens nachzuweisen, um zu verhindern, dass ggf. Schadstoffe konzentriert und Richtung Grundwasser ausgewaschen werden können. Der detaillierte Untersuchungsumfang ist jeweils mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

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 Energientzung 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 Denkmalbehörde 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
- Bergahorn
- Buche
- Esche
- Stieleiche
- Vogelkirsche
- Juglans regia

hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Zwetschge, Birne und Kirsche

Sträucher:

- Feldahorn
- Kornelkirsche
- Hartriegel
- Haselnuss
- Pfaffenhütchen
- Hundsrose
- Heckenkirsche

- Betula pendula
- Acer pseudoplatanus
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Prunus avium
- Lonicera xylosteum

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 04.04.2011
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 07.04.2011
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: 12.03.2012 bis: 23.03.2012
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: 12.01.2012 bis: 13.02.2012
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 30.07.2012 bis: 30.08.2012
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 23.07.2012
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 30.08.2012
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 10.09.2012 bis: 10.10.2012
 - Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst wurde. 19.11.2012
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 19.11.2012
- Ketsch, den 20.11.2012
Kappenstein
Bürgermeister
- Ketsch, den 26.11.2012
Kappenstein
Bürgermeister
- Ketsch, den 29.11.2012
Kappenstein
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993
- LBO: Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD

PROJEKT	BAUHL	Gemeinde Ketsch		PROJ.NR.	1113	PLAN.NR.	BP
	BEARB.	Vi		BEARB.	Vi		
PLAN	GEZ.	JS		MASSTAB	1:1000	DATUM	19.11.2012
	BL.GR.	118/40		BAUHL			

