

Gemeinde Oftersheim

- Rhein-Neckar-Kreis -



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung" (nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren)

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 15.01.2026

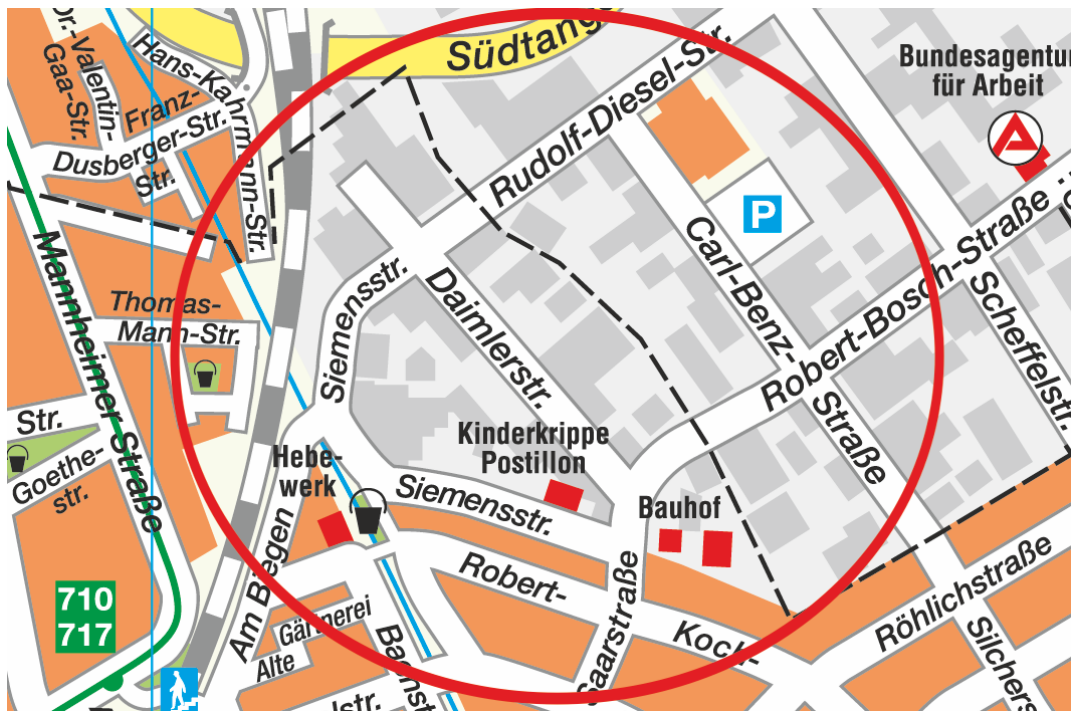
Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

18.11.2025

Öffentliche Bekanntmachung

21.11.2025

Übersichtsplan



Inhalt

- A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich"
- B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich"

A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich 1. Änderung"

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. am 18.03.2025 (GBl. S. 25)
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581) zuletzt geändert am 22.07.2025

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE) i. S. v. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) unzulässig sind:

- Bordellbetrieb, oder vergleichbare sexuelle Gewerbebetriebe (§ 8, Abs. 2, Nr.1)
- Tankstellen (§ 8, Abs. 2, Nr.3),
- Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8, Abs. 3, Nr.2)
- Vergnügungsstätten (§ 8, Abs. 3, Nr.3)

Als Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Fremdkörperfestsetzungen i. S. v. § 1 Abs. 10 BauNVO

In der Baugebietsteilfläche Flurstück Nr. 4246/2 (Saarstraße 30) sind:

1. Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Spielstätten mit einer Café-Bar allgemein zulässig.
2. Erweiterungen der bestehenden Spielstätten sind um maximal 5 % der bestehenden Grundfläche zulässig.
3. Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die auch im GE zugelassen werden könnten.

In den Baugebietsteilflächen Flurstücke Nr. 4238 u. 4239 (Daimlerstr. 12) sind:

1. Erneuerungen und Änderungen der bestehenden Lasertag-Spielstätte allgemein zulässig.
2. Der Betrieb des im Bestand vorhandenen, jedoch bislang nicht baurechtlich genehmigten Escape Rooms zulässig, jegliche Erweiterung jedoch ausgeschlossen.
3. Nutzungsänderungen nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die auch im GE zugelassen werden könnten.

Maßgeblich für die Beurteilung ist die genehmigte und realisierte Nutzung bei Satzungsbeschluss. Hierzu auch Ausführungen in der Begründung.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,8.

Geschoßflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 1,6.

2.2 Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan als Höchstmaß (THmax) festgesetzt. Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH) festgesetzt.

Das zulässige Maß der Wandhöhe/Traufhöhe (THmax) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika. Bei Pultdächern gilt die maximale Wandhöhe/Traufhöhe für die niedrigere Gebäudeseite.

Bezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Ergeben sich hierbei unterschiedliche Bezugspunkte, ist der höhere maßgebend.

Von der Festsetzung der Gesamthöhe (THmax) darf durch Bauteile die als Absturzsicherung bzw. Umwehrung dienen bis zu 1,0 m, sowie durch technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für die Wärmeenerzeugung, Lüftung oder für regenerative Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden. Während Anlagen für regenerative Energien hierbei keiner Flächenbeschränkung unterliegen, sind sonstige technisch notwendige Dachaufbauten lediglich auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.1 Bauweise entsprechend Planeintrag.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

4.2 Ausnahmsweise kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m abgewichen werden, sofern ein Mindestabstand zur Straße von 5,00 m eingehalten wird.

5. Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, sowie § 12 BauNVO)

5.1 Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude zulässig.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich"

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 am 18.03.2025 (GBl. S. 25)

1. Stellplätze (§ 37 und § 74 LBO)

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den jeweils gültigen Richtzahlen der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 1,60 m Höhe zulässig. Im Bereich der Sichtwinkel jedoch nur bis 0,80 m. Bezugspunkt ist die im Mittel gemessenen Höhenlage der Bordsteinkante im Verlauf der Straßenachse zum Grundstück.