

Gemeinde Oftersheim

- Rhein-Neckar-Kreis -



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich 2. Teil 1. Änderung" (nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren)

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 15.01.2026

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

23.07.2024

Öffentliche Bekanntmachung

02.08.2024

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.

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 (TH_{max}) darf durch Bauteile die als Absturzsicherung bzw. Umwehrung dienen bis zu 1,0 m, sowie durch technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für die Wärmeerzeugung, 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, sowie § 14 BauNVO)

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 innerhalb der vorderen Gebäudeflucht 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.

3. Sonstige Festsetzungen

Entlang des Grundstücks Flst. Nr. 647/1 (DB) dürfen innerhalb eines Schutzstreifens von 7,50 m Breite keinerlei hochstämmigen Bäume gepflanzt werden. Ferner sind alle hochstämmigen Bäume außerhalb des Schutzstreifens in der Höhe so zu beschränken, dass die Höhe des Baumes dessen Entfernung zur Grundstücksgrenze Flst. Nr. 647/1 nicht überschreitet.