

# Gemeinde Oftersheim

- Rhein-Neckar-Kreis -



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

### Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 30.10.2025

#### 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. 70 d.V. 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581) zuletzt geändert am 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr.98)

## **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 sind je Grundstück zwei Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bis maximal 150 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche zulässig.

### **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 Spielhallen sind um maximal 5 % der bestehenden Grundfläche der genehmigten Spielstätten 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 Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH) festgesetzt. Die maximale Traufhöhe (THmax) wird bestimmt durch die im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der dem Straßenraum zu gekehrten Gebäudewand.

Die maximale Traufhöhe beträgt gemäß Planeintrag in dem er Straßenseite zugewandten Baufenster bis zu einer Tiefe von 18,00 m 7,00 m. Im rückwärtigen Teil des Baufensters 8,50 m.

Von der Festsetzung der Gesamthöhe (THmax) für besondere bauliche Anlagen kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern es durch betriebstechnische Gründe erforderlich ist.

## **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 der Straßenflucht 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 am 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

### **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.