

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

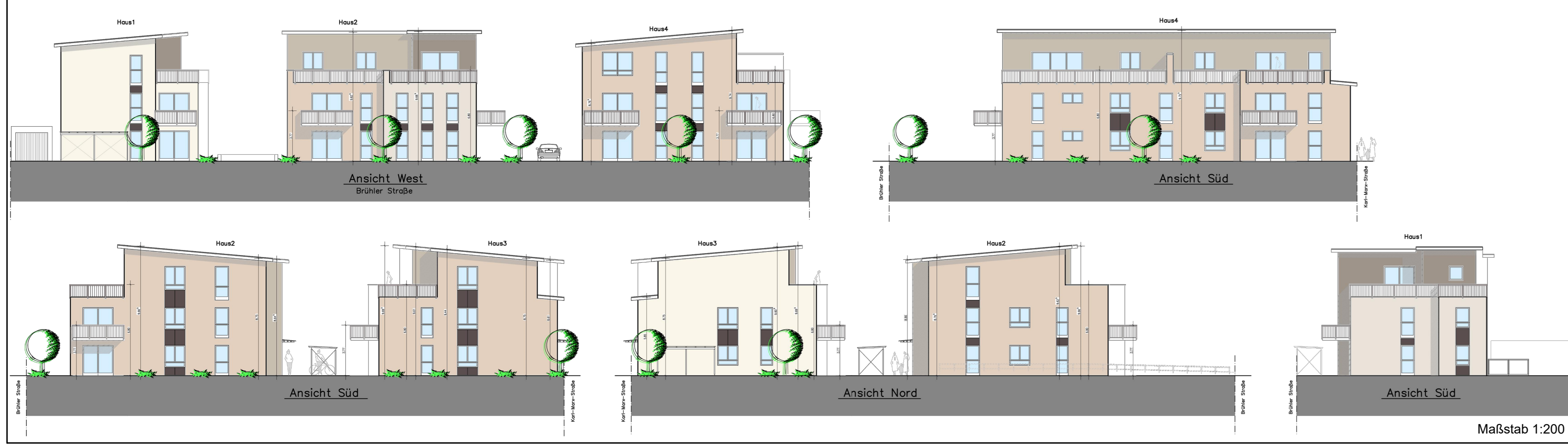


## LEGENDE

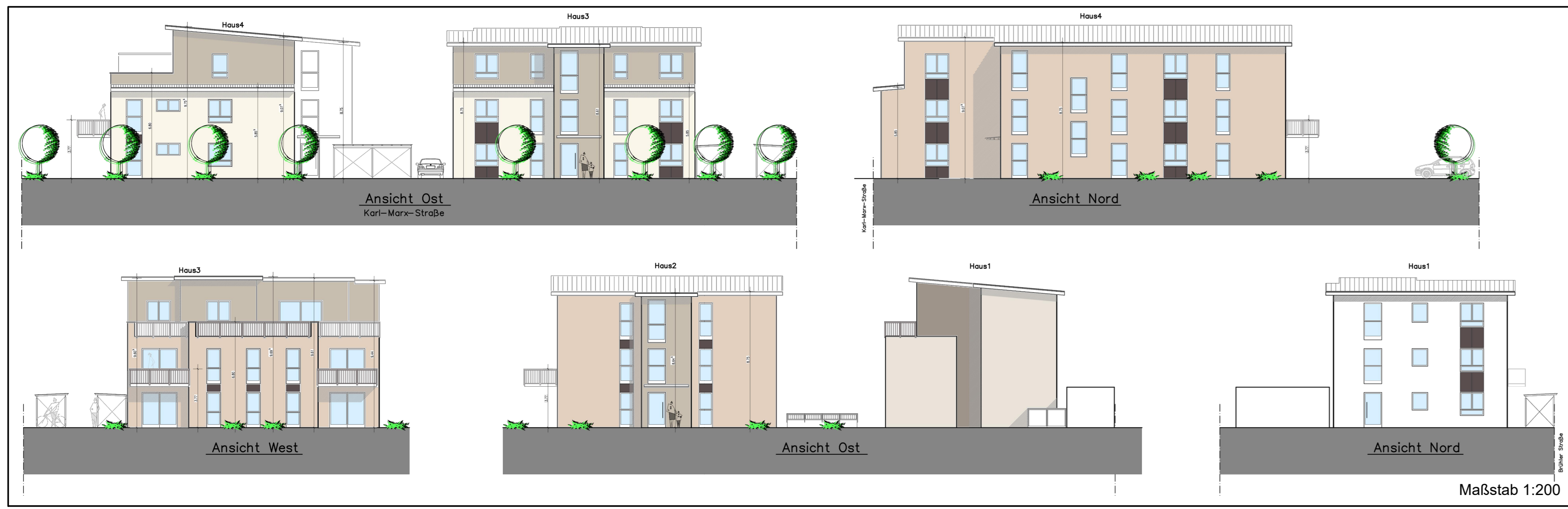
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäude Planung
- PKW - Stellplätze / überdachte Fahrradstellplätze
- private Verkehrsfläche
- private Grünfläche - Spielplatz
- Zugang Gebäude
- Baum

Verbindlich sind die Außenmaße der Gebäude, die Fassadengliederung sowie die Anordnung der Außenanlagen, der Stellplatz- und Verkehrsflächen.

Maßstab 1:500



Maßstab 1:200



Maßstab 1:200

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



## LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal
- Bauzugrenze
- Baulinie
- offene Bauweise
- Bezeichnung von Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen

## B. Sonstige Festsetzungen

- Bebauungsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Gebäude vorhanden
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer, vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Gebäude, Abbruch vorgesehen
- Sanierungsgebiet

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 19.03.2018
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 22.03.2018
- 3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 18.02.2019
- 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 28.02.2019
- 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 08.03.2019 bis: 08.04.2019
- 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 08.03.2019 bis: 08.04.2019
- 7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 03.06.2019 Beschluss gefasst.
- 8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 03.06.2019
- 9. Der Bebauungsplan wird hiernit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. Ketsch, den
- 10. Mit der örtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 03.06.2019 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ketsch, den

Maßstab 1:500

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
      - Wohngebäude,
      - nicht störende Handwerksbetriebe sowie
      - Räume für freie Berufe.
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
      - Schank- und Speisewirtschaften,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - Gartenbaubetriebe und
      - Tankstellen.
  - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt
    - innerhalb der mit [A] bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen: 6,00 m
    - innerhalb der mit [B] bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen: 8,80 m
    - innerhalb der mit [C] bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen: 7,00 m
- Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdachbauten dem oberen Abschluss der äußersten Wand.
- Innerhalb der mit [A] bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen darf die maximal zulässige Traufhöhe auf einer Länge von 3,5 m auf bis zu 8,80 m überschritten werden.
- Bei Gebäuden mit Pultdach zählt nur die tiefer liegende Dachkante als Traufe.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Hinterkante des Gehwegs der Karl-Marx-Straße, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze, und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
- 3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
- Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m von der Hinterkante des Gehwegs der Brühler Straße und der Karl-Marx-Straße zurückstehen.
- 4. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
- Nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

- Dachform- und Dachneigung**
- Zulässig sind Flachdächer sowie Dächer mit einer Neigung bis 20°.
- Dachaufbauten sind - außer für Anlagen zur solaren Energieerzeugung - unzulässig.

## 7. Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Hinterkante Gehweg - nicht überschreiten.

## C. HINWEISE

### Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch.

### Immissionsschutz

Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude gemäß § 14 LBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Ein diesbezüglicher Nachweis kann im Baugenehmigungs- bzw. im Kenntnisgabeverfahren gefordert werden.

### Bodenschutz/Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen Erhebung altlastverdächtige Flächen im Rhein-Neckar-Kreis eine Fläche, die aus der weiteren Altlastbearbeitung herausgenommen wurde („A-Fall“/Archivieren). Auch wenn seitens der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen bei „A-Fällen“ i.d.R. keine weiteren gültigen Begleitmaßnahmen gefordert werden, so bedeutet dies nicht, dass es auf diesen Standorten gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

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.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

### Umgang mit Niederschlagswasser

Bei Neubauten soll gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaus- haltsgesetzes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Bei nicht überdachten Stellplätzen wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen empfohlen. Weiterhin wird eine Dachflächenbegrünung empfohlen.

### Wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind anzuzeigen.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 35 m unter Gelände. Dies ist bzw. bei der Nutzung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für eine unterirdische Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Anzeigen bzw. Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnisse sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den entsprechenden Planunterlagen und Nachweisen beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen.

**Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen, Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die Gebäude sind daher vor einem Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Je nach Befund können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind (Bauzeitenregelung, Erfordernis von Ersatzlebensstätten, etc.). Gegebenenfalls sind auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu ergreifen.

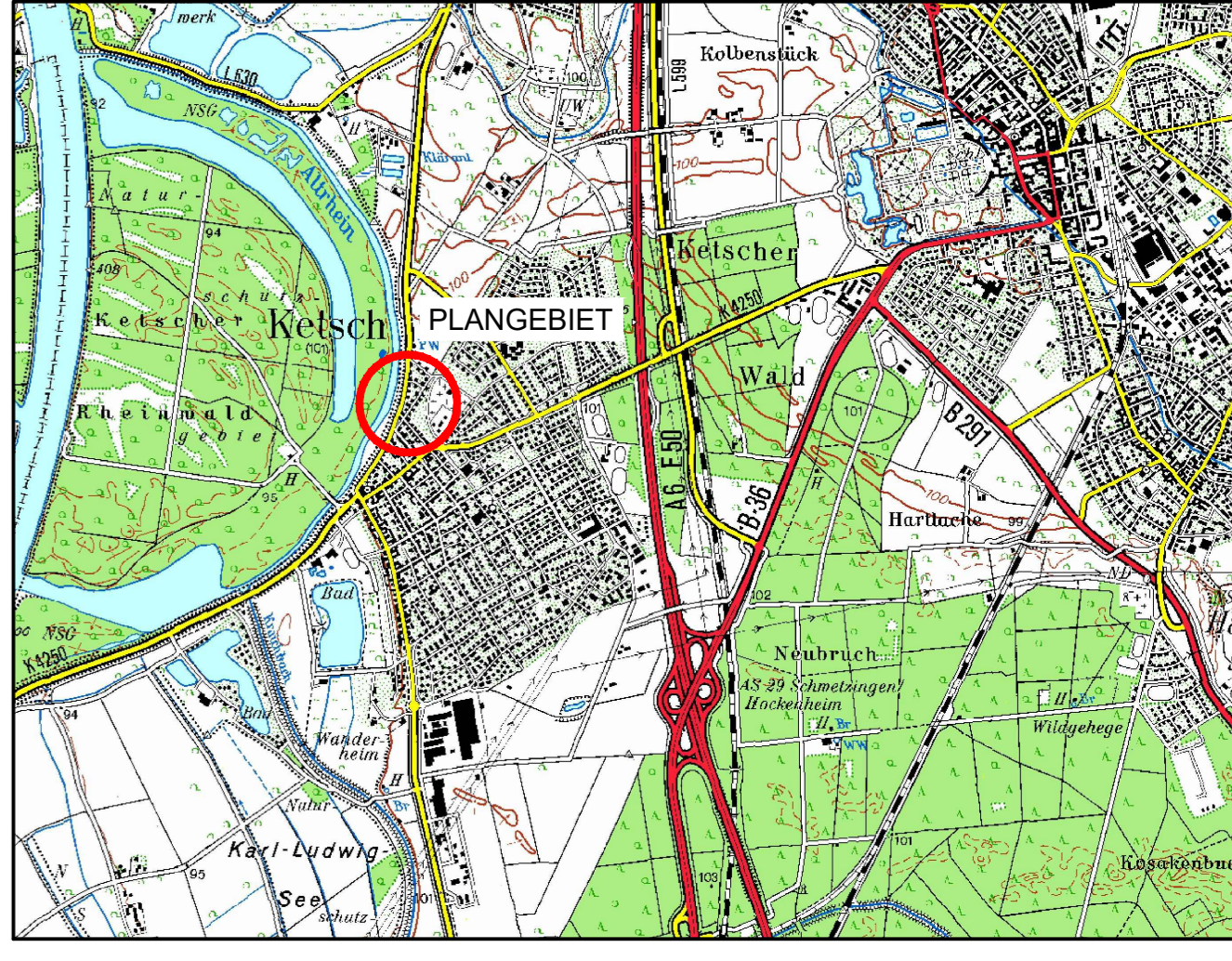
**Denkmalpflege**

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder dem Bauressort der Gemeinde Ketsch 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).

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 99, 100)

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO <b>PISKE</b> Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	BAUH.	Gemeinde Ketsch	BEARB./PROJ. NR.	1825	PLAN NR.	BP
	PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ortskern Teilbereich C, 1. Änderung"	BEARB./PROJ. NR.	VI		
PLAN	BAUH.	BLGR.	126/60	DATUM	MMSSTB	1:500 / 1:200
	PLAN	Bebauungsplan				03.06.2019