

GEMEINDE KETSCH

BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften

"BRUCHRAIN - 2. ABSCHNITT"



LEGENDE

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiet

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, maximal

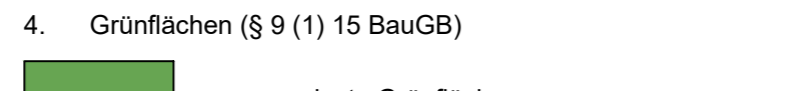
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



private Grünflächen

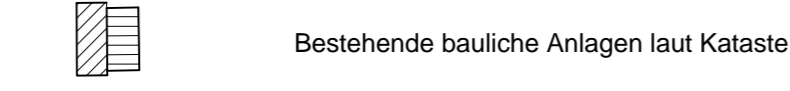
B. Sonstige Festsetzungen

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

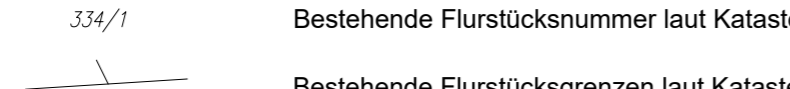


Bebauungplangrenze

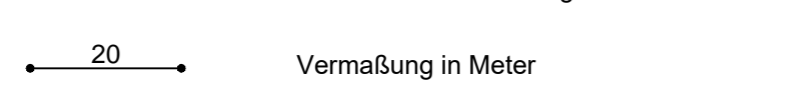
C. Sonstige Erläuterungen



Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster



Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster



Bestehende Flurstücksgrenzen laut Kataster



Vermaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstücksfläche hinzuzurechnen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Als Ausnahme kann im Einzelfall eine Überschreitung der rückwärtigen und der seitlichen Baugrenze auf der Hälfte der Gebäudebreite, höchstens jedoch auf 5 m, bis zu einer Tiefe von max. 2 m, zugelassen werden. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Hinterkante des Gehwegs der Hockenheimer Straße zurück stehen.

- Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
5.1 Nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
5.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
5.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, soweit sie nicht einer Genehmigungspflicht gemäß LBO unterliegen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Für großflächige Fassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Übereckverglasung ist nur die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas zulässig.
6.2 Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten.
Im Falle eines natürlichen Abgangs oder bei aus Verkehrssicherheitsgründen nach Zustimmung durch die Gemeinde erforderlichen Fällungen sind die entfallenden Bäume durch Neupflanzungen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

- Dachform- und Dachneigung**
Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 25° - 45°. Für untergeordnete Dachflächen (max. 20 % der Gesamtdachfläche) sowie für Garagen und Nebengebäude sind abweichende Neigungen zulässig.
- Dachgauben**
2.1 Der obere Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.
2.2 Die durch die Dachgaube auferessene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtfläche betragen.
2.3 Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.
2.4 Dachgauben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses nach vorne oder nach hinten hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten; bei Walmdächern oder Krüppelwalmdächern gemessen ab Walmgrad, sonst ab Außenwand.

- Bei Schleppegauben darf die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen.
- Gauben sind einreihig anzuordnen. Übereinander liegende Gauben sind unzulässig, der Ansatz aller Gauben eines Gebäudes muss auf gleicher Höhe liegen. Alle Gauben eines Gebäudes müssen zudem eine einheitliche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Für die Bestimmungen zu Dachgauben gelten folgende Definitionen:

- Spitzgauben sind Dachgauben, bei denen eigene Dachflächen und ein eigener Dachgaubenfirst im rechten Winkel zum Dachfirst des Haupthauses errichtet werden. Die Dachneigung der Dachflächen der Gauben können dabei von der Dachneigung des Haupthauses abweichen. Spitzgauben können dabei auch als Dreiecksgauben, d.h. ohne senkrechte seitliche Flächen aufgebaut werden.
- Schleppegauben sind Dachgauben, bei denen ohne Aufbringung eines eigenen Firstes die Dachfläche des Haupthauses zu einem Teil schwächer abgeschrägt wird, um damit eine senkrechte Fläche im Dach zu erreichen. Schleppegauben müssen dabei keine senkrechten seitlichen Flächen erhalten, sondern die Flächen können abgeschrägt oder auch in das Dach integriert geschwungen gestaltet werden.
- Unter Dachfläche ist die Fläche zu verstehen, die sich vom Dachfirsten aus gesehen mit gleicher Neigung zu einer Seite hin erstreckt.
- Der Ansatz einer Dachgaube ist der Knickpunkt der sonst geraden und geschlossenen Dachfläche und bildet somit den Anfang der eigentlichen Dachgaube sowohl in horizontaler als in vertikaler Richtung. Bei gerundet ausgebildeten Gauben ist der höchste Ansatz der Gaube maßgebend.

- Einfriedigungen**
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen (einschließlich einer möglichen Stützmauer) darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Oberkante natürliches Gelände auf der tieferliegenden Seite der Einfriedigung - nicht überschreiten.

- Zahl notwendiger Stellplätze**
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich wie folgt:
1. Für die Errichtung von Einfamilienhäusern 2,0 Stellplätze
2. Für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen:
2.1 je Einzimmerwohnung 1,0 Stellplätze
2.2 je Zweizimmerwohnung 1,5 Stellplätze
2.3 je Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern 2,0 Stellplätze
Sofern die rechnerisch ermittelte Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze für ein Grundstück auch einen halben Stellplatz erfordert, wird die Anzahl entsprechend auf die nächsthöhere ganze Zahl aufgerundet.

- HINWEISE**
Immissionsschutz
Das Mischgebiet ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung in seiner Emissionstätigkeit eingeschränkt. Gegebenenfalls kann im baurechtlichen Verfahren zur Zulassung von baulichen Anlagen ein Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm verlangt werden.
Das Planungsgebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude gemäß § 14 LBO einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Ein diesbezüglicher Nachweis kann im Baugenehmigungs- bzw. im Kennznisgabeverfahren gefordert werden.

- Bodenschutz/Altlasten**
Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen Erhebung atlantischverdichtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis eine Fläche, die aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen wurde („A-Fall“/Archivieren). Auch wenn seitens der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen bei „A-Fällen“ i.d.R. keine weiteren gutachterlichen 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 Wasserhaushaltsgesetzes 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.

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. 32 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Sofern das Plangebiet für Gewerbeansiedlungen genutzt werden soll, ist nach § 2 Abs. 1 Punkt 1 der Verordnung des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Für eine unterirdische Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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 Energienutzung durch den Einsatz ökologisch unbedenklicher regenerativer Energien empfohlen.

Denkmalpflege
Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart - oder dem Baurechtsamt 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).

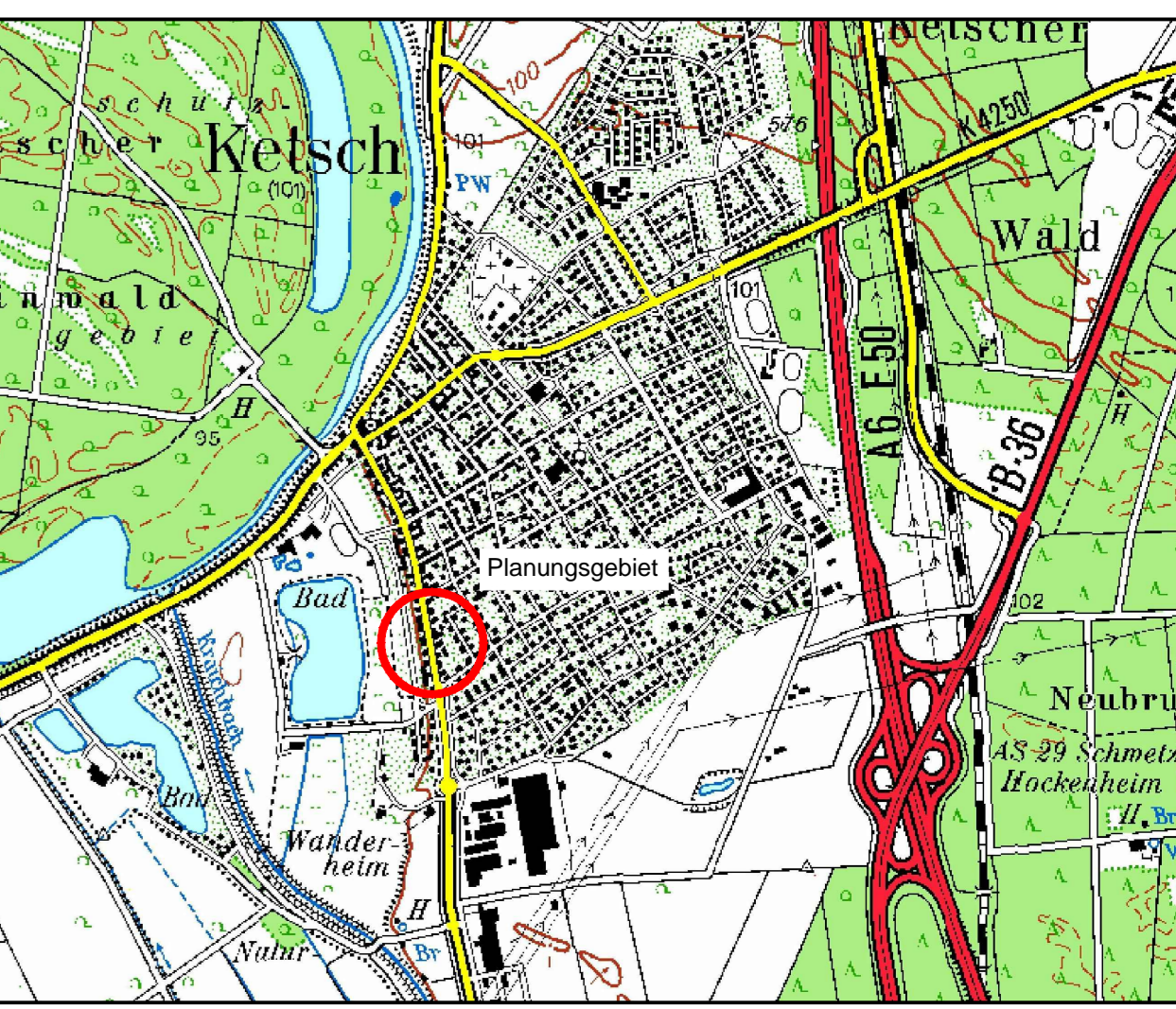
RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO: Baunutzungsverordnung 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)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB _____
 - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB _____
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: _____ bis: _____
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB _____
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB _____
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: _____ bis: _____
 - Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am _____ Beschluss gefasst.
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB _____
 - Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.
Ketsch, den _____
 - Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Ketsch, den _____
- _____ Kappenstein
Bürgermeister
- _____ Kappenstein
Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Gemeinde Ketsch	PROJ.NR.	16100	PLAN NR. BP
	PROJEKT	Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Bruchrain - 2. Abschnitt"	BEARB.	Vi	
PLAN	Bauh.	Bebauungsplan -Entwurf	GEZ.	JS	MASSTB 1:1000
			BLGR.	120/30	DATUM