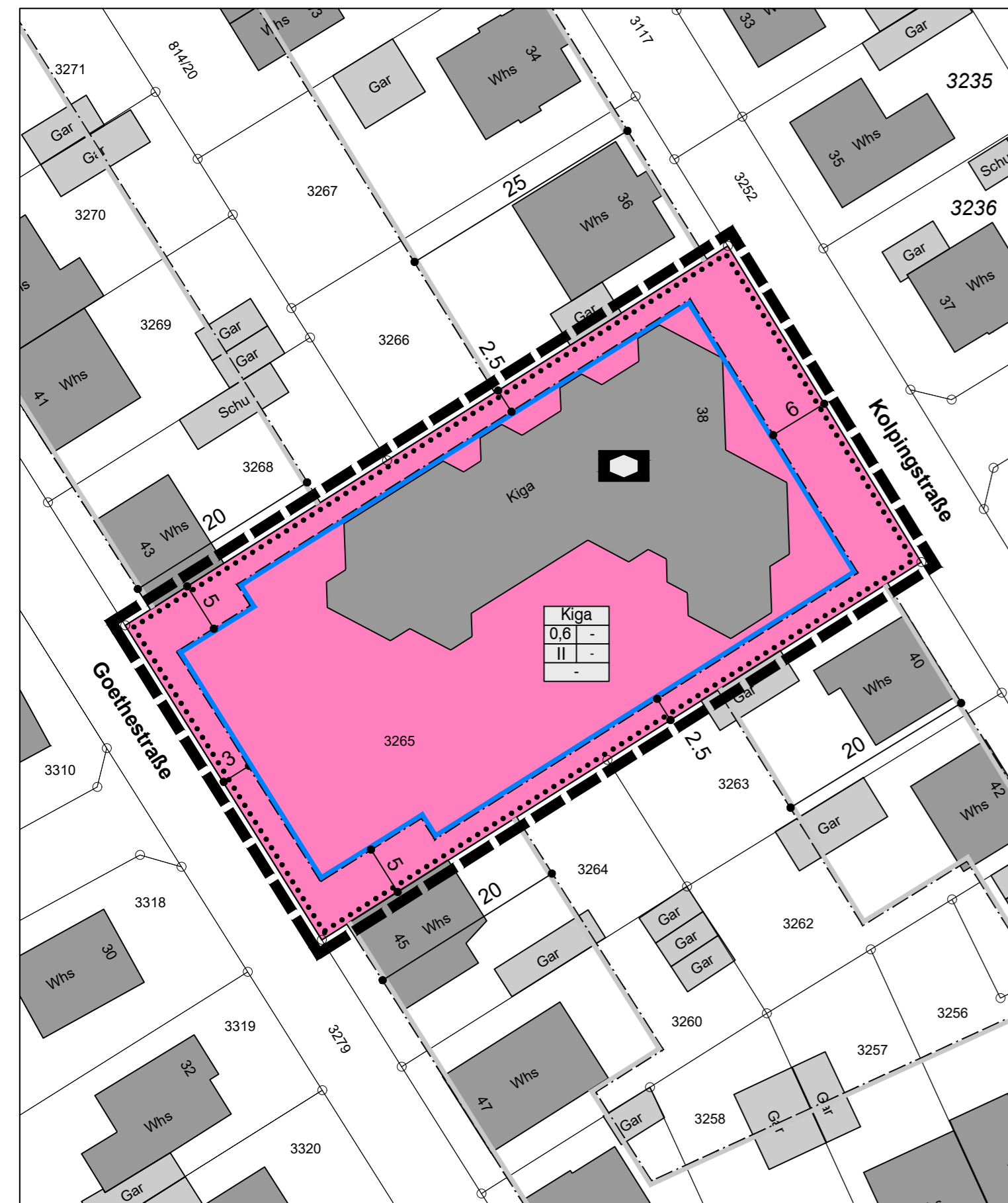


GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN

"Ortskern - Teilbereich E - 1. Änderung"



LEGENDE

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte/Kindergarten

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal

B. Sonstige Festsetzungen

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

Bebauungsgrenze

C. Sonstige Erläuterungen

3263 Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster

Bestehende Flurstücksgrenzen laut Kataster

20 Vermaßung in Meter

Baugrenze gemäß Bebauungsplan "Ortskern"

Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Kindertagesstätte		Geschosflächenzahl
	GRZ 0,6	GFZ -	
Zahl der max. Vollgeschosse	Bauweise		Bauweise
	II	-	
Dachart	-		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern - Teilbereich E, 1. Änderung" die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Ortskern" vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan "Ortskern - Teilbereich E, 1. Änderung" gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ortskern“ werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern - Teilbereich E, 1. Änderung" aufgehoben.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis auf maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf unter Berücksichtigung des Höchstmaßes der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise auch durch Terrassen und überdachte Terrassen auf insgesamt bis zu 0,8 überschritten werden.

3. 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.

B. HINWEISE

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.

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 kann das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht abschließend ausgeschlossen werden. 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 Werktagen nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.07.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 19.07.2018
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 17.09.2018
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 20.09.2018
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 28.09.2018 bis: 31.10.2018
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 26.09.2018 bis: 02.11.2018
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 19.11.2018
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 19.11.2018
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. Ketsch, den 20.11.2018

Kappenstein
Bürgermeister
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. 22.11.2018

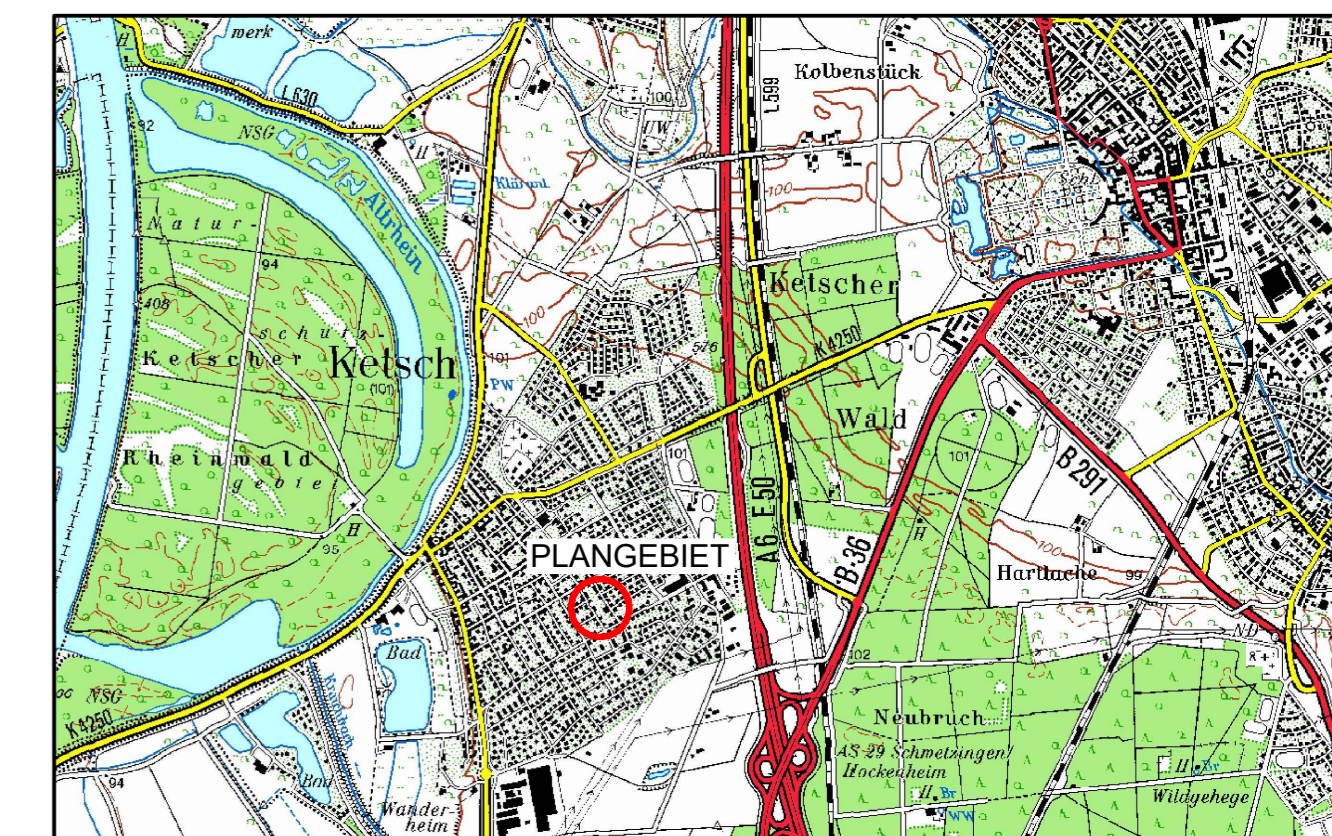
Ketsch, den 22.11.2018

Kappenstein
Bürgermeister

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 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Gemeinde Ketsch		PROJ.NR.	1863
	PROJEKT	Bebauungsplan "Ortskern-Teilbereich E - 1. Änderung "		BEARB.	Vi
PLAN	Bebauungsplan	GEZ.	MK	MASSTB	1:500
		BL.GR.	84/30	DATUM	19.11.2018
	BAUH.			PLAN NR.	BP