



**GEMEINDE KETSCH**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„ORTSKERN – TEILBEREICH A“**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung inklusive Umweltbericht gem. § 2a**

**BauGB**

**Mai 2008**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21. Dezember 2006, BGBl. I S. 3316.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, GVBl. I S. 466.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2004, BGBl. I S. 3704.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I S. 1818.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001, BGBl. I S. 2350, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005, BGBl. I S. 1224.
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden Württemberg – DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1983, GBl. S. 797, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004, GBl. S. 895.
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
In der Fassung vom 08. August 1995, GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004, GBl. S. 895.
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, GVBl. S. 386, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. März 2005, GBl. S. 206.
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005, GBl. S. 219, ber. S. 404.

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

### 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von folgenden Anlagen in die Berechnung miteinzubeziehen:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, wobei die Flächen für Garagen mit begrünten Dächern sowie wasserdurchlässig gestaltete Zufahrten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster) lediglich zu 50 % in die Berechnung der GRZ heranzuziehen sind,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

#### 1.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten WA auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen um 0,2 und damit bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

## 1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl wird gemäß dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

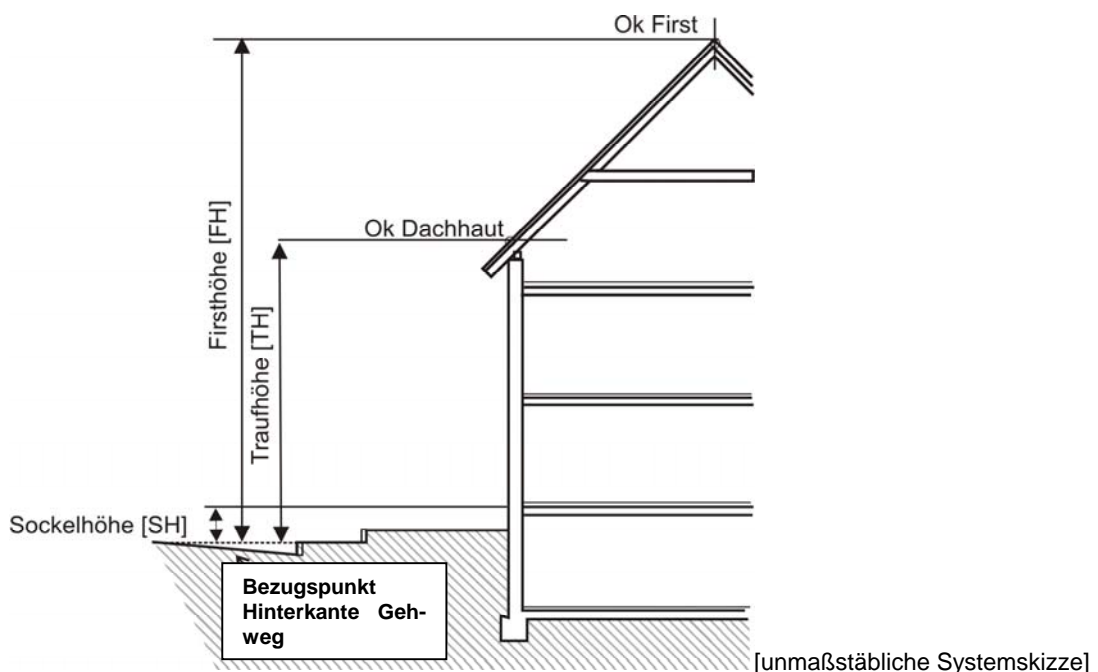
## 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z) (gem. § 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt.

## 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

### 1.2.4.1 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt in den Baugebieten die Hinterkante Gehweg in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.



#### 1.2.4.2 Gebäudehöhen

folgende Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden:

**Traufhöhen:** bei eingeschossigen Gebäuden: 4,80 m

bei zweigeschossigen Gebäuden: 7,00 m

Die Traufhöhe wird dabei definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m sowie durch Zwerchhäuser und Gauben überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

**Firsthöhen:** bei eingeschossigen Gebäuden: 9,00 m

bei zweigeschossigen Gebäuden: 10,50 m

Für die Nutzungsschablone 1a wird die maximale Traufhöhe auf 4,80 m; die maximale Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen im Rahmen des Bestandes bzw. der direkt anschließenden Bebauung überschritten werden, sofern sich das Vorhaben gestalterisch einfügt.

#### 1.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude innerhalb der Nutzungsschablonen 1a wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

#### 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird im Bebauungsplan nicht flächendeckend festgesetzt. Ist keine Bauweise in der Planzeichnung festgesetzt, gelten für die Bauweisen die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB.

#### **1.4.1 Baulinien (gem. § 23 Abs. 2 BauNVO)**

Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten bzw. Überschreiten von untergeordneten Gebäudeteilen in einer Breite bis zu 5,00 m und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

#### **1.4.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z. B. Wintergärten), in einer Breite bis zu 5,00 m und bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBO sind zu beachten.

#### **1.5 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Garten- und Gerätehäuschen u. ä. bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 40,00 m<sup>3</sup>.

#### **1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsflächen dienen der Unterbringung der zur Erschließung des Gebietes notwendigen Versorgungseinrichtungen. Die jeweilige Zweckbestimmung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **1.8 Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Bei der Errichtung oder Umnutzung von Gebäuden sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA die nach § 37 LBO erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen

z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.. Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in einer Breite von bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

## 1.9 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 1.9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Außenwände, Fenster, Fenstertüren und andere Öffnungen zu Aufenthaltsräumen, von denen aus die Hockenheimer Straße eingesehen werden kann, in Schallschutzbauweise entsprechend des Lärmpegelbereiches IV gem. DIN 4109, Fassung 1989, auszubilden.

Die von den Straßen abgewandten Fassaden der Bebauung entlang der Hockenheimer Straße sind in Schallschutzbauweise entsprechend des Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109, Fassung 1989, auszubilden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB (A)	Raumarten A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume B: Büroräume	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen $R_w$ in dB
I	-55	A	30
		B	30
II	56-60	A	35
		B	30
III	61-65	A	40
		B	30
IV	66-70	A	40
		B	35
V	71-75	A	45
		B	40

erf. Schalldämm-Maße (erf. $R_{W, res}$ )	Schalldämm-Maße für Wand/ Fenster in ..dB/..dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30		35/32		40/32	
	40/25	35/30	40/30	40/30	50/30	45/32
40	40/32				40/37	
	45/30	40/35	45/35	40/35	60/35	40/37
45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
	50/35	50/37			60/40	



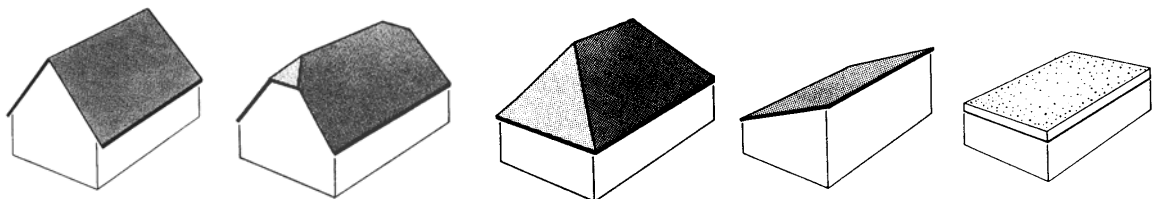
## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dachgestaltung

##### 2.1.1.1 Dachformen und Dachneigung

Als Dachformen sind symmetrisch geneigte Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Bei rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen können ausnahmsweise Pultdächer bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer sowie bei eingeschossigen rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen flächig begrünte Flachdächer zugelassen werden.



*Satteldach*

*Krüppelwalmdach*

*Walmdach*

*Pultdach*

*Flachdach*

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden maximal 45° und bei zwei- sowie dreigeschossigen Gebäuden maximal 35°.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Gebäuden mit steil geneigten Dächern oder bei der Umnutzung von Nebengebäuden oder Ersatzbauten mit vorhandenen steil geneigten Dächern (> 45) sind Dachneigungen bis 50° als Ausnahme zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige Nebenanlagen sind mit Walmdach, Flachdach, Pultdach oder Satteldach zulässig.

Flachdächer von mehreren (> 3) reihig angeordneten Garagen (Garagenzeilen) sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen.

##### 2.1.1.2 Dacheindeckung

Innerhalb des Baugebietes sind als Dacheindeckung kleinteilige, naturrote bis braune Dachmaterialien zu verwenden. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind unabhängig von diesen Festsetzungen zulässig.

### 2.1.1.3 Dachüberstand der Hauptbaukörper

Der Dachüberstand darf – lotrecht gemessen vom aufgehenden Wandteil – maximal 0,50 m betragen. Zur Überdachung von Balkonen und Terrassen kann ausnahmsweise ein größerer Überstand zugelassen werden.

### 2.1.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als einreihige Satteldachgauben sowie als einreihige Schleppdachgauben zulässig.



*Satteldachgaube*



*Schleppdachgaube*

Die durch die Dachgaube aufgerissene Dachfläche des Hauses darf in keinem Fall mehr als 1/2 der Seite des Daches betragen, auf der die Gaube errichtet werden soll. Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche insgesamt darf maximal 2/3 der Seite des Daches betragen, auf der die Gauben errichtet werden sollen.

Die Dachgauben dürfen in keinem Fall über die Außenwand des Hauses hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,00 m – gemessen ab der Außenwand – einzuhalten. Zu einem Doppelhaus hat der seitliche Abstand mindestens 1,25 m – gemessen ab der Innenwand – zu betragen.

Der Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 0,50 m – gemessen in der Senkrechten – unter der Oberkante des Dachfirsts liegen.

Die Traufhöhe der Dachgauben hat maximal 2,50 m zu betragen. Sie bemisst sich ab der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zur Traufe der Dachgaube. Die Traufe der Dachgaube definiert sich aus dem Schnittpunkt des Sparrens mit der Außenwand der Gaube.

Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und in gleicher Dachneigung auszuführen.

### 2.1.1.5 Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind nur als Einzelzwerchhäuser mit Satteldach oder mit einer Schleppdachgaube zulässig.

Die gesamte Breite eines Zwerchhauses darf maximal 1/3 der Breite derjenigen Gebäudeseite betragen, an der das Zwerchhaus angeordnet wird. Der Ansatz des Daches

des Zwerchhauses muss in allen Fällen mindestens 0,50 m – gemessen in der Senkrechten – unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.

### **2.1.2 Einfriedungen**

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 2.00 m gemessen ab Oberkante Fußweg nicht überschreiten.

## HINWEISE

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100,00 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50,00 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z. B. Löschwasserteichen, offenen Gewässern, Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300,00 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

### **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ortskern“ sind eine Reihe altlastenverdächtiger Flächen kartiert. Laut Aussage des Landratsamtes Rhein-Neckar handelt es sich bei den vorhandenen Altlastenverdachtsflächen um genannte „B-Fälle“. Im Falle von Neubebauungen oder sensiblen Nutzungsänderungen auf B-Fall Flächen wird eine gutachterliche Betreuung der Erdarbeiten als erforderlich angesehen. Dabei handelt es sich um folgende B-Fall (belassen) Flächen:

- Schreinerei Rathmann, Hockenheimer Straße 141, Flst.-Nr. 3469
- Zigarrenfabriken, Schulstraße 49, Flst.-Nr. 721/1
- Schreinerei, Werderstraße 4, Flst.-Nr. 717/2
- Tankstelle, Gutenbergstraße 22, Flst.-Nr. 2316, 2316/1
- Zimmerei, Hildastraße 4-6, Flst.-Nr. 713/2

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Erdarbeiten auf den betreffenden Grundstücken abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

Falls bei der Durchführung von Erdarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Fachbehörde zu verständigen.