

# GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften "ORTSKERN - TEILBEREICH B" 1. ÄNDERUNG



## LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)  
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- 0,7** Geschossflächenzahl
- I, II** Zahl der Vollgeschosse
- TH 6,0 m** Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 12,4 m** Firsthöhe, als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie**
  - Baugrenze**

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise

- B. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme
- Gebäude vorhanden
  - Flurstücksgrenze vorhanden
  - Flurstücksnummer vorhanden
  - Maßangabe in Meter

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
TH = Traufhöhe, vgl. textl. Festsetzungen	FH = Firsthöhe, vgl. textl. Festsetzungen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Ortskern - Teilbereich B, 1. Änderung“ werden der Bebauungsplan die örtlichen Bauvorschriften „Ortskern - Teilbereich B“ im Bereich des Flurstücks Nr. 8 ersetzt.  
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortskern - Teilbereich B, 1. Änderung“ geben für ihren Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**  
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 nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

- 1.2 **Mischgebiete MI (gem. § 6 BauNVO)**  
Folgende Einrichtungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 **Grundflächenzahl GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten (gem. § 19 BauNVO)**  
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 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.

- 2.2 **Grundflächenzahl GRZ in den Mischgebieten (gem. § 19 BauNVO)**  
Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet MI 1 auf maximal 0,6 festgesetzt.  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Mischgebiet MI 1 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 0,8 zulässig.

- 2.3 **Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)**  
Die zulässige Geschossflächenzahl ist gemäß dem Nutzungsschabloneintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

- 2.4 **Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)**  
Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneintrag als Höchstmaß festgesetzt.

- 2.5 **Höhen baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)**  
Im Mischgebiet gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude die Höhe der Hinterkante Gehweg in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade der Schwetzingen Straße.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude die Höhe der Schillerstraße an deren grundstückseitigem Rand, gemessen in der Mitte der Zufahrt.  
Die Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend den Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.  
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 Gebäudehöhe einnimmt.

3. **Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf zwei Wohneinheiten und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf eine Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt.

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

- 4.1 **Baulinien (gem. § 23 Abs. 2 BauNVO)**  
Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten bzw. Überschreiten von untergeordneten Gebäudeteilen von einer Baulinie in einer Breite bis zu 5,00 m und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

- 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.

5. **Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Teilen der Grundstücksfläche zulässig.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

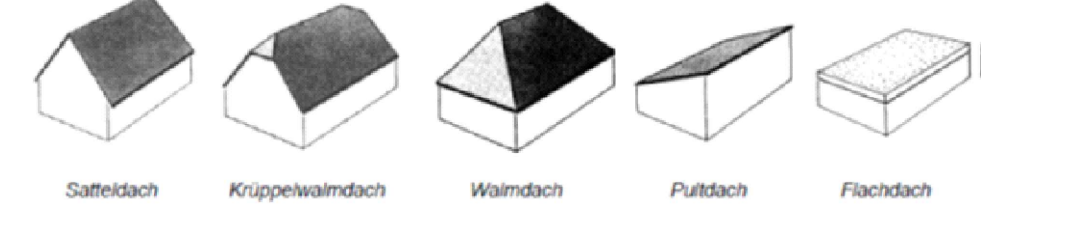
- 6.1 Auf den privaten Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.  
6.2 Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.  
6.3 Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Arten vorzunehmen.

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

- 7.1 Im Mischgebiet sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, von denen aus die Schwetzingen Straße eingesehen werden kann, gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016, entsprechend Lärmpegelbereich IV mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von
- 40 dB bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, sonstigen Übernachtungsräumen, Unterrichts- und Ähnliches
  - 35 dB bei Büroräumen und Ähnliches
- zu dimensionieren.  
Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen an den von der Schwetzingen Straße abgewandten Fassaden sind entsprechend des Lärmpegelbereiches III mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von
- 35 dB bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, sonstigen Übernachtungsräumen, Unterrichts- und Ähnliches
  - 30 dB bei Büroräumen und Ähnliches
- auszubilden.

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

8. **Dachneigung und Dachform**  
8.1 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.



- 8.2 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt
- im Mischgebiet MI 1 35°
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 50°
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 45°.

### 9. Dachüberstand der Hauptbaukörper

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

### 10. Dachgauben

- 10.1 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.  
10.2 Der Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.  
10.3 Die durch eine Dachgaube unterbrochene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtdachfläche betragen.  
10.4 Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf insgesamt max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.  
10.5 Dachgauben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten; bei Walmdächern oder Krüppelwalmdächern gemessen ab Walmgrad, sonst ab Außenwand.  
10.6 Bei Schleppegauben darf die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen.  
10.7 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 abgeschragt wird, um damit eine senkrechte Fläche im Dach zu erreichen. Schleppegauben müssen dabei keine senkrechten seitlichen Flächen erhalten, sondern die Flächen können abgeschragt 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.

### 11. Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind nur als Einzelzwerchhäuser mit Satteldach oder mit einem Schleppehdach zulässig.  
Die gesamte Breite eines Zwerchhauses darf maximal 1/3 der Breite derjenigen Gebäudesite betragen, an der das Zwerchhaus angeordnet wird. Der Ansatz des Daches des Zwerchhauses muss mindestens 0,50 m - gemessen in der Senkrechten - unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.

### 12. Einfriedungen

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

## A. HINWEISE

### Stellplätze

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

### Schutz des Mutterbodens

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen sind humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

### Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei Gebäuden, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet werden sollen die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswasser vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

### Geothermie

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.

### Bodenschutz

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.

### Artenschutz

Im Planungsgebiet sind Vorkommen geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorzuziehende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Eine gegebenenfalls notwendige Rodung von Gehölzen ist ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

### 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs. 1 DSchG).

### Einsichtnahemöglichkeit in zitierte Richtlinien und Gutachten

Die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2016-07 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ werden mitsamt dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Ketsch zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB \_\_\_\_\_
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB \_\_\_\_\_
- 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: \_\_\_\_\_
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: \_\_\_\_\_ bis: \_\_\_\_\_
- Über die während der Auslegung 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 \_\_\_\_\_

Kappenstein  
Bürgermeister

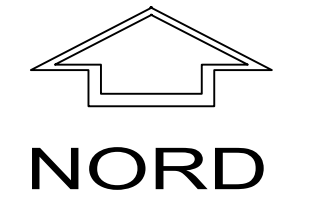
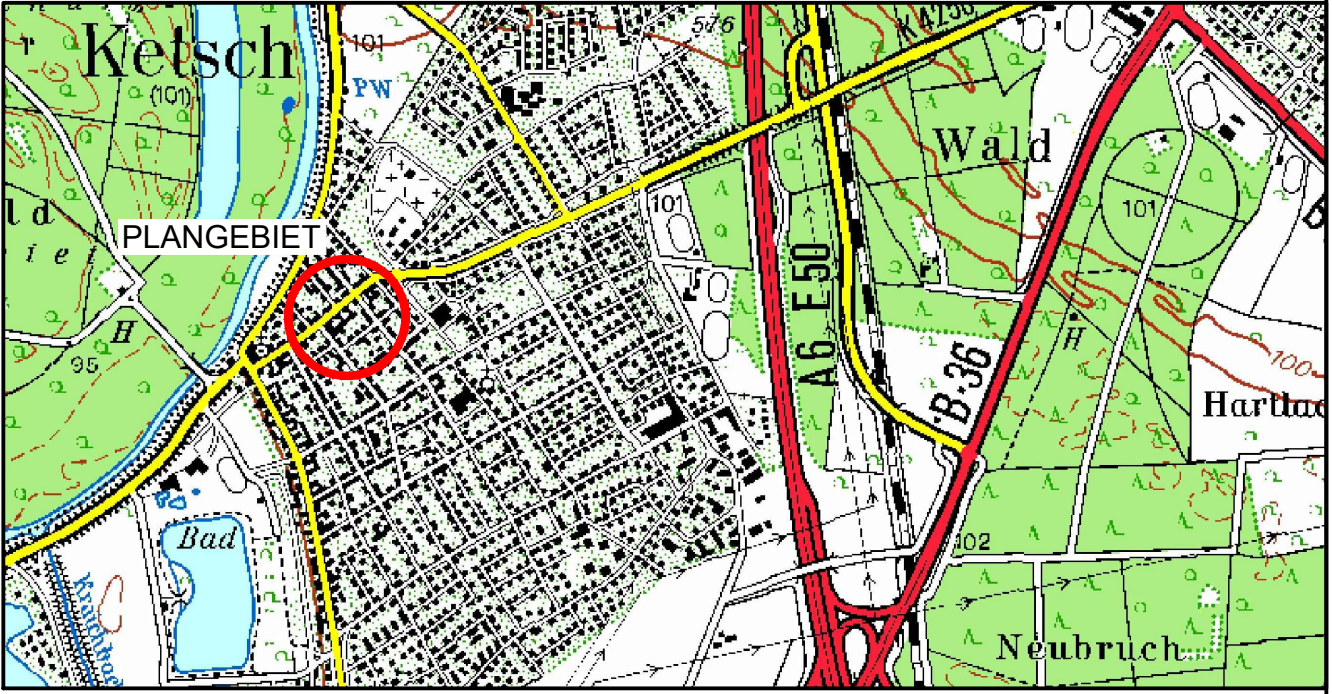
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Ketsch, den \_\_\_\_\_

Kappenstein  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
PlanZV: Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)  
GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 571, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.



PLANUNGSBÜRO <b>PISKE</b> Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	BAUH. Gemeinde Ketsch	PROJNR. 2077	PLAN NR. BP
	PROJEKT Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ortskern - Teilbereich B" 1. Änderung	BEARB. Vi	
PLAN - Bebauungsplan Fassung zum Satzungsbeschluss	BL.GR. 88/53	DATUM Juli 2021	