

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

##### 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Räume für freie Berufe.

##### 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### 1.3 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.

##### 1.4 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)

##### 2.1 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.

- 2.2 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.
- 2.3 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 Nrn. 4 und 22 BauGB)**

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite 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 Nrn. 4 und 22 BauGB)**

- 4.1 Nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 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**

**6. Dachform- und Dachneigung**

- 6.1. Zulässig sind Flachdächer sowie Dächer mit einer Neigung bis 20°.
- 6.2. 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 Kenntnissgabeverfahren gefordert werden.

### **Bodenschutz/Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen aus der historischen Erhebung altlastverdächtiger 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.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Abstand der Rigolenunterkante zum höchsten mittleren Grundwasserstand muss 1,5 m betragen.

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. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 35 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung 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 Einzelnen 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 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).