

Gemeinde Ketsch

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule/Rathaus“

Textliche Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan „Alte Schule/Rathaus“ wird der Bebauungsplan „Quartier 1, 3. Änderung“ im Bereich der Flurstücke 150, 162, 166/1 166/2, 175, 176, 177, 744/2, 6758 und 6760 und der Bebauungsplan „Ortskern-Teilbereich B“ im Bereich des Flurstücks 162 ersetzt.

Der Bebauungsplan „Alte Schule/Rathaus“ gibt für seinen 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 BauN-VO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.1 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindeverwaltung“ sind Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen

werden.

- 2.2 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/soziale Einrichtungen“ sind Schulen und sonstige Anlagen zur Kinderbetreuung allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden.

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

- 3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 3.3 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante des Belags der Neugasse, gemessen in der Mitte der westlichen Grenze der Straße (vgl. Planzeichnung).
- 3.4 Im allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, soweit Gebäude für soziale und kulturelle Zwecke beziehungsweise für öffentliche Verwaltungen errichtet werden.

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

- 4.1 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
- 4.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgelegt werden.

5. Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Außenbauteile (Fenster, Wände, Türen und Dach) von Fassaden, von denen aus die Hockenheimer Straße eingesehen werden kann, gemäß DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, Lärmpegelbereich V mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von = 45 dB(A), zu dimensionieren.
- 5.2 In den Flächen für Gemeinbedarf sind die Außenbauteile (Fenster, Wände, Türen und Dach) von Fassaden, von denen aus die Hockenheimer Straße bzw. die Schwetzingen Straße eingesehen werden können, gemäß DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, Lärmpegelbereich IV mit einem resultierenden Schalldämm-

Maß von = 35 dB(A) zu dimensionieren.

- 5.3 Von den Festsetzungen 5.1. und 5.2 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

6. Dachneigung und Dachform

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40°- 46° zulässig.
- 6.2 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindeverwaltung“ sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.
- 6.3 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/soziale Einrichtungen“ sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 50° zulässig.
- 6.4 Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet geringere Dachneigungen und abweichende Dachformen zugelassen werden, soweit Gebäude für soziale und kulturelle Zwecke beziehungsweise für öffentliche Verwaltungen errichtet werden

7. Dachgauben

- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.
- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet muss der Ansatz einer Dachgaube in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirsten liegen.
- 7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die durch die Dachgaube aufgerissene Dachfläche des Hauses in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtfläche betragen.
- 7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.
- 7.5 Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Dachgauben 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.
- 7.6 Im Allgemeinen Wohngebiet darf bei Schleppegauben die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen.
- 7.7 Im Allgemeinen Wohngebiet muss der Ansatz aller Gauben eines Gebäudes 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.

8. Kniestöcke

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Höhe eines Kniestocks, gemessen als Abstand von Oberkante Fußboden der letzten Obergeschoßdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante, maximal 1,0 m.

9. Einfriedungen

- 9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Hinterkante Gehweg - nicht überschreiten.
- 9.2 Abweichend von Satz 1 darf in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Höhe von Einfriedungen auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Straße, auf die die Einfriedung zuläuft, maximal 0,80 m betragen.

C. HINWEISE

Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemein-

de 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.

Zum Schutz des Grundwassers wird empfohlen, auch bei Regenrinnen und Regenfallrohre auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten.

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.

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-Informationenblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse 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 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).

Einsichtnahmemöglichkeit in die zitierte Richtlinie

Die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „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.