

GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "NEUROTT - NEUFASSUNG, 1. ÄNDERUNG"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
GRZ Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ Geschossflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
II Zahl der Vollgeschosse, maximal

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

Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

B. Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen
 Flurstücksgrenze vorhanden
 Flurstücksnummer, vorhanden

Gebäude Bestand
 Maßangabe in Meter

Bebauungsplangrenze
 Bebauungsplan "Neurott-Neufassung"

Trafostation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 In den Flächen für Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“ sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) allgemein zulässig. Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zugelassen werden.
1.2 In den Flächen für Gemeinbedarf „soziale und kulturelle Einrichtungen“ sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) sowie sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis auf maximal 0,6 sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis auf maximal 0,9 überschritten werden.

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

3.1 Für großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Übereckverglasung ist nur die Verwendung von speziellem Vogelschutzglas zulässig.
3.2 Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.

4. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 In den Flächen für Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“ sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 mindestens gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden.
4.2 In der Fläche für Gemeinbedarf „soziale und kulturelle Einrichtungen“ sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 mindestens gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden.
4.3 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2: 2016-07 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.
4.4 Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

1. **Einfriedigungen**
1.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Hinterkante Gehweg - nicht überschreiten.
1.2 Abweichend von Satz 1 darf in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Höhe von Einfriedigungen auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Straße, auf die die Einfriedigung zulauft, 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 Gemeinde Ketsch.

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.

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 Alltlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.
Bei nicht überdachten Stellplätzen wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen empfohlen.

Grundwasserschutz
Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 35 m unter Gelände. Dies ist z.B. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

Artenschutz
Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen 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. Rodungen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. unzulässig.

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 Untere Denkmalschutzbehörde bei 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).

Bezugsquelle zitierter Richtlinien
Die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und 4109-2:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ können zusammen mit dem Bebauungsplan im Baumt der Gemeinde Ketsch eingesehen werden

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	14.10.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	17.10.2019
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	25.01.2021
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	11.02.2021
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von:	24.02.2021
bis:	29.03.2021
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben von:	15.02.2021
bis:	29.03.2021
7. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefaßt.	07.06.2021
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	07.06.2021

Ketsch, den

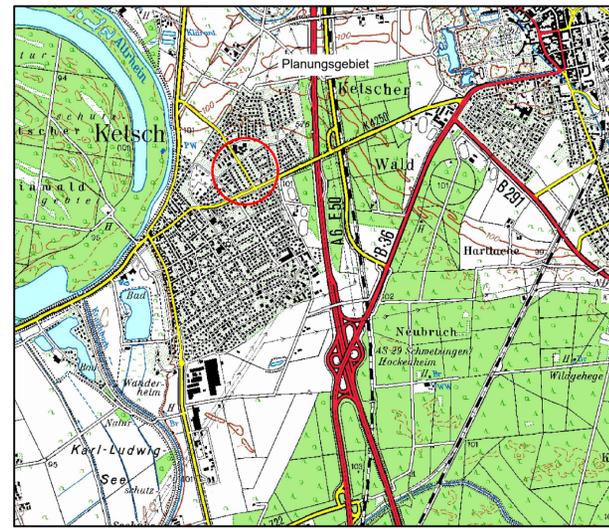
Kappenstein
Bürgermeister

Kappenstein
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- 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), 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



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH. Gemeinde Ketsch	PROJ.NR. 1988	
	PROJEKT. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Neurott - Neufassung, 1. Änderung"	BEARB. Vi	PLAN.NR. BP
	PLAN. Bebauungsplan	GEZ. JS	MASSSTB. 1:1000
		BL.GR. 105/45	BAUH. 07.06.2021