# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

*Durch die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern – Teilbereich E, 2. Änderung" die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Ortskern – Teilbereich E" vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan "Ortskern – Teilbereich E, 2. Änderung" gibt für seinen Geltungsbereich das maßgebende Planungsrecht abschließend wieder.*

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

1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

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

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch

- Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten,
- sonstige Nebenanlagen sowie durch
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA1a und WA 2 auf bis zu 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet WA10 auf bis zu 0,8 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden.

2.2. Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß

§ 18 Abs.1 BauNVO die Gehweghinterkante der Kolpingstraße in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade festgesetzt.

2.3. Die Traufhöhe ist definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut.

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.

2.4. Die Firsthöhe ist definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

2.5. Im Allgemeinen Wohngebiet WA10 kann bei der Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestehender Gebäude eine Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erteilt werden, wenn die festgesetzten Trauf- und/oder Firsthöhen bereits bei dem bestehenden Gebäudeteil überschritten sind und diese durch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung um maximal 0,30 m überschritten werden.

**3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude wird innerhalb der mit WA1a bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen auf 2 Wohnungen begrenzt.

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1. Bauweise:

In der abweichenden Bauweise a1 ist an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Ausnahmsweise kann auf einen Grenzanbau verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem nördlich angrenzenden Grundstück im betreffenden Bereich keine Grenzbebauung erfolgt.

In der abweichenden Bauweise a2 ist ein Grenzanbau an die nördliche und an die südliche Grundstücksgrenze zulässig.

4.2. Baulinien: 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.

4.3. Baugrenzen: 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 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB**)**

Nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den Flächen zwischen den seitlichen Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Stellplätze können auch zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie der straßenseitigen Baugrenze und deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zugelassen werden.

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

6.1. PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in einer Breite von bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

6.2. Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

*Durch die folgenden örtlichen Bauvorschriften werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortskern – Teilbereich E, 2. Änderung" die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Ortskern – Teilbereich E“ vollständig ersetzt. Der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortskern – Teilbereich E, 2. Änderung" geben für seinen Geltungsbereich die maßgebenden örtlichen Bauvorschriften abschließend wieder*.

### 1. Dachgestaltung

1.1. Es sind beidseits symmetrisch geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 35° zulässig. Bei rückwärtigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind zudem Pultdächer bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 35° sowie flächig begrünte Flachdächer zulässig.

1.2. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.

Dachgauben sind nur einreihig zulässig.

Der Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirsten liegen.

Die durch die Dachgaube unterbrochene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtfläche betragen.

Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche darf insgesamt darf max.

2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.

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.

Bei Schleppgauben darf die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen.

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.
- Schleppgauben 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. Schleppgauben 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.

1.3. 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. Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Höhe der Geländeoberfläche auf der tieferliegenden Seite einer Einfriedung - 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.

### Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:

- Entnahme von Grundwasser
- Bohrungen in den Grundwasserleiter
- Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser ist.

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

### Erdwärmesondenanlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll 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.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasser-bewirtschaftung" und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" verwiesen.

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. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet.

Soweit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maß möglich ist, sollen die anfallenden Niederschlagswässer - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden.

Alternativ kann vorbehaltlich der Zustimmung durch das Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis eine Versickerung durch unterirdische Rigolen ausgeführt werden, sofern der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat (z.B. Dachbegrünung mind. 8 cm) erfolgt oder anderweitig gewährleistet ist, dass ein Eintrag von Metallen (Kupfer, Blei, Zink) ausgeschlossen ist.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

**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.

**Auffüllungen**

In technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, dürfen nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV[1)] Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV[1)] Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 und

kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV[2)] eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich ihm Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV[2)] eingebaut werden.

*1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)*

*2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)*

## Artenschutz

Im Planungsgebiet kann das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht abschließend ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Es wird empfohlen, dass bei allen zukünftigen Bauvorhaben, Sanierungen, Ausbauten von Dachräumen und Abrissarbeiten vorab die Betroffenheit des Artenschutzes durch eine fachlich qualifizierte Person geprüft wird.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstat-bestands.

## 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).