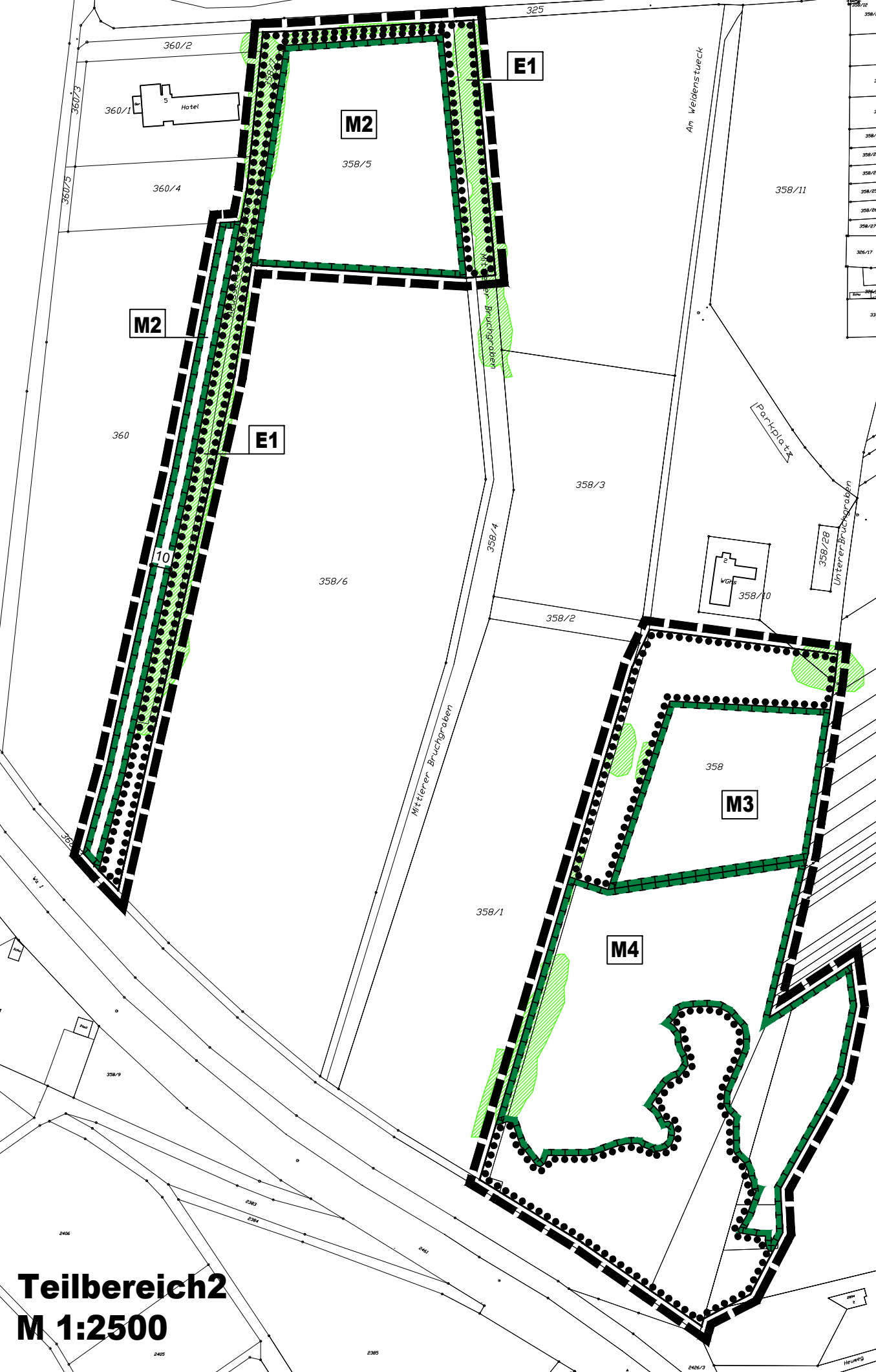


GEMEINDE KETSCH BEBAUUNGSPLAN "FÜNFVIERTELÄCKER"

Teilbereich 1
M 1:1000



Teilbereich 2
M 1:2500

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

GRZ Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, maximal

(II+D) Hinweis, dass das zweite Vollgeschoss aufgrund der zulässigen Traufhöhe im Dachgeschoss liegen wird.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

TH Traufhöhe, maximal

FH Firsthöhe, maximal

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Trafestation

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

7. Flächen für die Versicherung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Fläche für die Versicherung von Niederschlagswasser

8. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bezeichnung der Maßnahmenflächen

M1

9. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25)

Baum, Bestand, zu erhalten

Baum, anzupflanzen

B. Sonstige Festsetzungen

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bebauungsgrenze

D. Nachrichtliche Übernahme

Gesetzlich geschützte Biotop § 32 NatSchG

E. Sonstige Erläuterungen

Bestehende bauliche Anlagen laut Kataster

Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster

Bestehende Flurstücksgrenzen laut Kataster

Geplante Flurstücksgrenzen

Vermassung in Meter

Straßenraumgliederung, Fußwege

TEXTFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Schenk- und Spielwärschafsanlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Terrassen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.

22 Die zulässige Grundflächenzahl darf bei Reihenmehrfamilienhäusern ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (einschließliche Überschreitung für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

23 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.

24 Bei einem Pultdach gilt nur der tieferliegende Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut als Traufe.

25 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 30 m definiert.

3.2 Im WA 3 sind ausnahmsweise Doppelhäuser zulässig.

3.3 In den WA 5 und 5.1 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig.

4. Breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

4.1 Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von mindestens 9 m aufweisen.

4.2 Baugrundstücke für Reihenmehrfamilienhäuser müssen je Reihenhausabschnitt entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (mit Ausnahme von Terrassen) sowie Garagen und Stellplätze sind nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

6.1 Bei Doppel- und Einzelhäuser sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6.2 Bei Reihenmehrfamilienhäusern ist je Reihenhausabschnitt maximal eine Wohnung zulässig.

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

7.1 Das anfallende unverunreinigte Niederschlagswasser ist - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - über die beliebige Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Es kann auch in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

7.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 1 ist zu 20 % der Fläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m² zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Sträucher kommt der Neuanpflanzung gleich. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche, kombiniert mit Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, anzulegen.

7.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 2 sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Der Oberboden ist vorab abzuscheiden.

7.4 Im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung E 1 sind die bestehenden Grabengehölze zu erhalten. Zulässig ist ein Rückschnitt jeweils einzelner Weiden auf eine Höhe von 3-4 m sowie eine abschnittsweise Verjüngung des Strauchbestands, insbesondere auf den Stock gesetzt wird. Schnitt darf nur abschnittsweise zurückgeschritten werden.

7.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 3 sind als gehölzbestandene Wiesenfläche anzulegen. Am östlichen Rand sind 10 % der Gesamtfäche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m² zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit mindestens einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten je 200 m² zu bepflanzen.

7.6 Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 4 sind Goldregenbestände sowie Brombergsträucher einschließlich des sandigen Oberbodens bis in eine Tiefe von mindestens 50 cm abzuschleichen. Sonstige Gehölzbestände sind zu erhalten, können aber aufgelichtet werden. Es sind frostsicherer Überwinterungsquartiere für Eidechsen durch Anlage von Steinhaufen mit südlich vorgelagerten Sandsteinen herzustellen.

7.7 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig. Regenrinnen und Fallrohre, Kehlrinnen, Verrohrungen sowie Einlaufbühnen sind davon ausgenommen.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

In den WA 1.1, WA 2.1, WA 4.1 und WA 5.1 sind die Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der straßenseitigen (bezogen auf die Mannheimer Straße und Bühler Landstraße) und daran jeweils anschließenden beiden Gebäudeseiten entsprechend Lampegebiet III gemäß DIN 4108 zu dimensionieren.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

9.1 Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

9.2 Die im Plan festgesetzten Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x weipflanz, Stammumfang 14-18 cm zu pflanzen.

9.3 Die öffentliche Grünfläche ist zu 10 % der Fläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m² zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Sträucher kommt der Neuanpflanzung gleich. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche, kombiniert mit Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, anzulegen.

9.4 Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbau bzw. einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

9.5 Nicht grenzübergreifende Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m Länge fenster- oder türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 laufende Meter Fassade zu begrünen.

9.6 Die Neupflanzungen sowie die zu erhaltenden Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 wird ein Anteil von 68,5 % der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der externen Ausgleichsflächen zugestrichelt.

HINWEISE

Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zum Bebauungsplan besteht eine Satzung über örtliche Bauvorschriften.

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.

Gehölzrodungen sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz auf den Zeitraum von 01.10. bis 31.03. begrenzt. Vor Baumrodungen sind die Bäume auf mögliche Fledermausquartiere sowie eine Besiedelung durch Hirschkäfer und Körnerbock zu untersuchen. Ist dies der Fall, werden Maßnahmen zur Konfliktvermeidung erforderlich. Nähere Angaben zu den umzusetzenden Maßnahmen sind beim Bürgermeisteramt zu erfragen.

Nachbarrecht

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

Erdbebengefährdung

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil der tektonisch aktiven Zone des Oberrheingraben und weist daher eine natürliche Erdbebengefährdung auf. Das Planungsgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1.

Zur natürlichen Erdbebengefährdung kommt eine weitere potenzielle Gefährdung durch ein geplantes Geothermiekraftwerk auf Gemarkung Brühl hinzu.

Zur Minderung der potenziellen Schäden an den Gebäuden wird eine erdbebenangepasste Bauweise empfohlen.

Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten.

Die anfallenden Erdaushubmengen sind vorrangig im Planungsgebiet zu belassen (z. B. Bodenmaterial aus Baugrubenausbau als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Verwertung zuzuführen.

Solten überschüssiger Boden, d. h. Aushub, der nicht auf den Baugrundstücken verbleiben kann, der Bodenklasse 1-4 nach DIN 18300 einfallt, ist vorrangig eine Verwendung im Landschaftsbau, für Lärmschutz und Hochwasserschutzmaßnahmen und zur Rekultivierung oder Bodenmelioration anzustreben.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten gemeldet werden, ist auf Bodenverunreinigung hinzuweisen, ist das Wasserrechtamt unverzüglich zu verständigen.

Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich laut Bodenschutz- und Altlastenkataster keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich auf dem Flurstück Nr. 5763/1 die ehemalige Tankanlage der Oberpostdirektion befand. Dieser Standort wurde als sogenannter „A-Fall“ eingestuft, d. h. die Dokumentation zu dieser Fläche wurde archiviert. Laut den Ergebnissen der historischen Nachbearbeitung ist trotz der früheren umweltrelevanten Nutzung nicht von relevanten Schadstoffeinträgen im Boden auszugehen. Eine generelle Schadstofffreiheit für das Grundstück Flurstück Nr. 5763/1 kann jedoch nicht bestätigt werden. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass bei zukünftigen Erdarbeiten lokal altlastenrelevantes Erdmaterial angetroffen wird.

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 4 ist bei Eingriffen in den Boden mit entorgungsrelevanten Boden- und Ablagerungsmaterial zu rechnen.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium, Referat 20 - Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalgeschütztebene zu melden. Die Fundstelle ist vor Verlegearbeiten nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, 1. DSchG).

Bepflanzung

Zur Bepflanzung können insbesondere Arten verwendet werden:

Bäume:

Bergahorn Acer pseudoplatanus

Spitzahorn Acer platanoides

Birke Betula pendula

Linde Tilia cordata

Silberleiche Quercus robur

Vogelkirsche Prunus avium

Traubenkirsche Prunus padus

Walnuss Juglans regia

hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Zwetschge, Birne und Kirsche

Sträucher:

Feldahorn Acer campestre

Kornelkirsche Cornus mas

Hartnagel Cornus sanguinea

Haseleus Corylus avellana

Pflaumböschung Euonymus europaea

Hundsrose Rosa canina

Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Vogelbeere Sorbus aucuparia

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzVO: Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

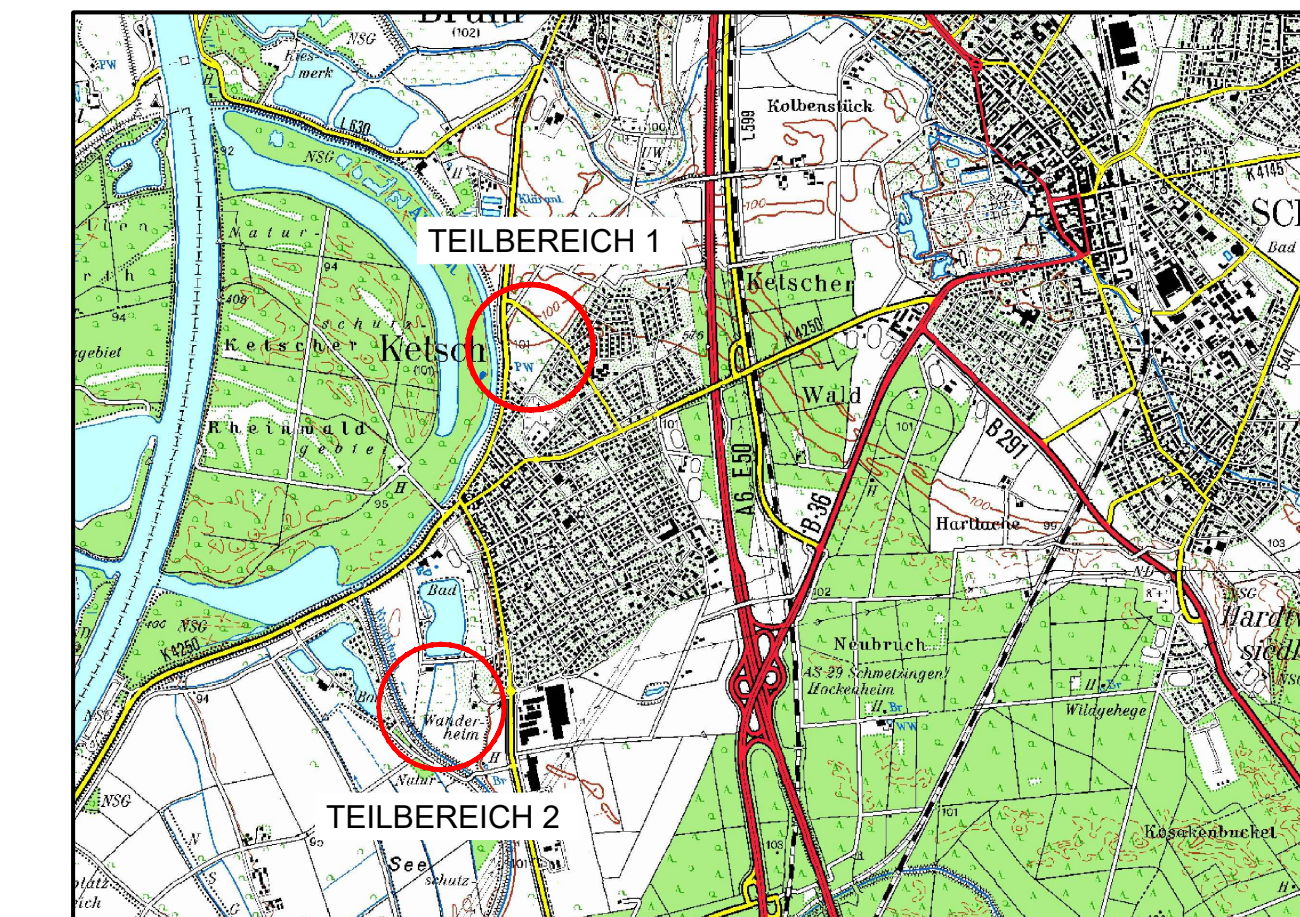
GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	21.05.2001
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	31.05.2001
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von:	14.01.2008 25.01.2008
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von:	23.11.2007 07.01.2008
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB von:	06.08.2010 06.09.2010
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	15.10.2012
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	25.10.2012
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von:	02.11.2012 03.12.2012
9. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.	25.02.2013
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	25.02.2013

Ketsch, den	
Kappenstein Bürgermeister	
Ketsch, den	
Kappenstein Bürgermeister	
Ketsch, den	
Kappenstein Bürgermeister	

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD		PISKE	
BAUH.	GEMEINDE KETSCH	PROJ.NR.	0285
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN "FÜNFVIERTELÄCKER"	BEARB.	ST
PLAN	BEBAUUNGSPLAN	GEZ.	JS
BLGR.	104/90	DATUM	25.02.2013
MASSSTB	1:1000	PLAN NR.	BP