

# GEMEINDE KETSCH

## BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### "KETSCH OST - 15. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"



#### LEGENDE

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)</b>	<b>MI I-III</b>	Mischgebiet
<b>MI I-IV</b>		Bezeichnung der Bauflächen
<b>VWA</b>		Allgemeine Wohngebiete
<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)</b>	<b>GRZ</b>	Maß der baulichen Nutzung
	<b>GFZ</b>	Grundflächenzahl
	<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl
	<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse, maximal
	<b>III-III</b>	Zahl der Vollgeschosse, mindestens und maximal
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	<b>GRZ=0,6 GFZ=1,2</b>	
<b>3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (2) BauGB, § 23 BauNVO)</b>	<b>a</b>	abwärtige Bauweise, vergleiचे vertikale Festsetzungen
	<b>o</b>	offene Bauweise
<b>4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)</b>		Örtliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
		private Verkehrsfläche
		Fußgängerbereich
<b>5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)</b>		Trafostellen
<b>6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)</b>		Örtliche Grünflächen
		Spiegelplatz
		Parkanlage
<b>B. Sonstige Festsetzungen</b>		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
		Bebauungsengrenzze
<b>C. Sonstige Erläuterungen</b>		Bauleitende bauleitende Anlagen laut Kataster
		Bauleitende Flurstücksnummer laut Kataster
		Bauleitende Flurstücksgrenzen laut Kataster
		Vermessung in Meter
		Straßenanwendung (unverbindlich)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Durch die folgenden textlichen Festsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Bauvorschriften des Bundesgesetzes vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549) und 13. Änderung sowie des Bundesgesetzes vom 28.10.2015 (BGBl. I S. 1509) festgelegt.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen, Garagenboxen sowie Schrank- und Speisekammeranlagen zulässig. Ausnahmeweise können Schrank- und Speisekammeranlagen in Zu- und Unterordnung zu Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden.
    - In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsgaststätten unzulässig. Wohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nur ausnahmeweise und nur dann zulässig, wenn die sonstigen Nutzungen im Erdgeschoss überwiegen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Ausnahme der Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) im Falle der Zulassung von Wohnungen im Erdgeschoss ist die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) im Erdgeschoss auf 1,0. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Erdgeschoss ist in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten auf die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) im Erdgeschoss zu erhöhen. Im Sinne des § 14 BauNVO sollen bauliche Anlagen unterhalb der Geschossflächenzahl (GFZ) im Erdgeschoss zulässig sein, wenn die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Erdgeschoss durch die Baugrundverhältnisse nicht erreicht werden kann.
    - Abweichend von Absatz 2 kann in den Mischgebieten MI 2 und MI 4 ausnahmeweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenwegen im Sinne des § 14 BauNVO sowie ähnliche Anlagen unterhalb der Geschossflächenzahl, auch die das Baugrundstück lediglich unterbaut und bis zu einer Gesamtversenkung von 1,0 zugelassen werden.
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Ausnahmeweise kann die Baugrenze mit untergeordneten Gebäudeteilen auf der Hälfte der Gebäudeteile, höchstens jedoch auf 5 m, und bis zu einer Tiefe von max. 2 m überschritten werden. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
  - Flächen für Nebenwegen und Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
    - Garagen müssen mit ihrer Einritzscheite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück stehen. Ausnahmeweise kann ein geringerer Abstand zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben.
    - Bei Gemeindefestsetzungszuständen sind Überdachungen nur zulässig, wenn diese die gesamte Gemeindefestsetzungszustandzone umrassen.
    - Die Veranlagung des Baugrubens oberhalb der Nebenwegen gemäß § 14 (2) BauGB sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO**
- Dachform- und Dachneigung**
    - In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 und in den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 22° Neigung zulässig. In Mischgebiet MI 3 sind geneigte Dächer bis maximal 40° Neigung zulässig.
    - Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vorbauwerk) sind ausnahmeweise auch abweichende Dachneigungen zulässig.
  - Dachgäuben**
    - Dachgäuben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.
    - Der Ansatz einer Dachgäube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.
    - Die durch die Dachgäube abgesetzte Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtbreite betragen.
    - Die gesamte Breite aller Dachgäuben einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.
    - Dachgäuben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses nach vorne oder nach hinten hinausragen. Stetten ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten, bei Außenwänden oder Kopfwandanschlüssen gemessen ab Vordachrand, sonst ab Außenwand.
    - Bei Schräggäuben darf die Neigung des Giebelbereiches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gäube aufgebracht ist, verfallen. Alle Giebel eines Gebäudes müssen zudem eine einheitliche Dachform und Dachneigung aufweisen.
- Für die Bestimmungen zu Dachgäuben gelten folgende Definitionen:**
- Schräggäuben sind Dachgäuben, bei denen ohne Anbringung eines eigenen Firstes die Dachfläche des Haupthauses zu einem Teil schwächer abgedeckt wird, um damit, eine bestimmte Fläche im Dach zu erreichen. Schräggäuben müssen abgedeckt oder auch in das Dach integriert geschwehrt gestaltet werden.
  - Unter Dachfläche ist die Fläche zu verstehen, die sich von Dachfirsten aus gesehen mit gleicher Neigung zu einer Seite hin erstreckt.
  - Der Ansatz einer Dachgäube ist der Krüppelpunkt der sonst geraden, und geschwehrt Dachfläche und bildet somit den Anfang der geneigten Dachfläche sowohl in horizontaler als in vertikaler Richtung. Bei geneigt abgedeckten Giebeln ist der höchste Ansatz der Gäube maßgebend.
- Einfriedigungen**
    - Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Hinterkante Gelände - nicht überschreiten.
    - 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 zuläufig, maximal 0,50 m betragen.

#### HINWEISE

- Örtliche Baugrenzen sind im Bebauungsplan durch gestrichelte Linien mit den entsprechenden Maßangaben festgelegt. Die Baugrenzen sind im Kataster durch durchgezogene Linien festgelegt.
  - Das Planungsgelände ist zudem in Hinblick auf die Emissionsmöglichkeiten einsehbar. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren kann daher der Nachweis der Einhaltung der Emissionsrichtwerte der TA-Lärm gefordert werden.
  - Bodenbesitz**  
Fälle, bei der Durchführung von Bodenarbeiten geringliche, unklare, sichtbare Anhaltspunkte festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtlich des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
  - Altstandort „Bahnhof Ketsch“**  
Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich auf den Grundstücken Flurstücksnummern 5324, 5326, 77510, 77516, 7756, 7756, 7757 und 7756 der Altstandort „Bahnhof Ketsch“. Der Standort ist im Bodenschutzregister des Rhein-Neckar-Kreises unter der Objekt-Nr. 2808 als „Bsp/Bessens auf Wackerung“ eingetragen. Die Durchführung von Bodenarbeiten auf dieser Fläche erfordern eine entsprechende Genehmigung der zuständigen Behörden (Landesamt für Umweltschutz und der Handlungsbefehl im Einzelfall festzulegen (qualifizierende Begleitung von Erdarbeiten, ergänzende Bodenuntersuchungen).
- Anrenschutz**
- Im Planungsgelände ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eichelhäher) sowie europäische Vogelarten (z.B. Buntstirnchen) festzustellen. Diese Arten sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als besonders geschützt und bedürfen des Vor einer Anrens, Umbau oder Neubau von Gebäuden oder vor einer Beeinträchtigung von Lebensstätten - unabhängig von der Jahreszeit - zu prüfen. Ist die Beeinträchtigung von Lebensstätten von besonderer oder streng geschützten Arten von erheblicher Bedeutung betroffen (bei Bedarf unter Hinzuziehung eines Fachbüros) Gegenüber dem Vorliegen vorzuziehene 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 Regenwasserentwässerung zum Beispiel für Toiletten (bei ihrer Umsetzung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten), thematischen Scherflächen für die Wasserversickerung und
  - die historisch/typisch Installation einer Sandfällung
  - eine Entgrenzung durch den Einsatz ökologischer unbedeckter regenerativer Energien
  - eine wasserdurchlässige Gestaltung von Privat-Stellplätzen sowie
  - eine extensive Dachbegrünung für flach geneigte Dächer
  - empfohlen.
- Denkmalpflege**
- Sollen bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vor Werkzeuge nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium eine Verkürzung dieser Frist zulässt (§ 20, 1 DSSNG).

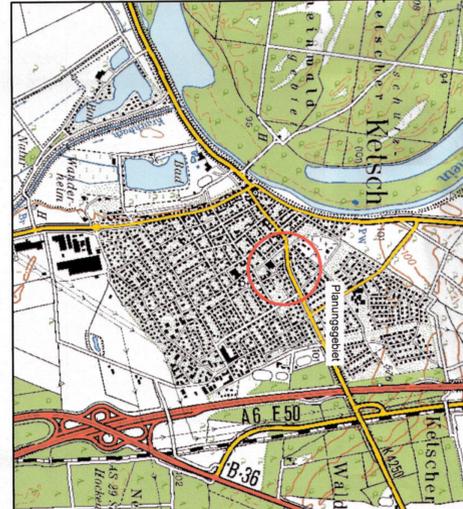
#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Antragsstellung	08.02.2015
2. Antragsbearbeitung durch die Ausleitungs- beschlussbes. gem. § 2 (1) BauGB	12.02.2015
3. Formzeitliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vor	13.07.2015
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB	07.07.2015
5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planes	21.08.2015
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	24.08.2015
7. Öffentliche Auslegung des Planes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB vor	05.10.2015
8. Über die eingegangenen Stellungnahmen Beschluss gefasst	07.12.2015
9. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	07.12.2015
10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgelegt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben Ketsch, den 08.12.2015	
11. Mit der endgültigen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 10.12.2015 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ketsch, den 10.12.2015	

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Bundesgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1174)
- BauNVO: BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549)
- PlanZV: Planzonenverordnung vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), methodisch geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2015 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 822), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



**PISKE** PLANBÜRO

**BAUPLAN**

PROJEKT: **Gemeinde Ketsch**

PROJEKT: **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ketsch Ost - 15. Änderung und Erweiterung"**

PROJ.NR.: 1514

BEARB.: VI

GEZ.: JS

BL.GR.: 12/14/9

DATUM: 07.12.2015

PLAN NR.: **BP**

MASSTAB: 1:1000