

GEMEINDE KETSCH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "NEUROT - NEUFASSUNG"



LEGENDE

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf
- Schule
- Kindergarten/Kindertagesstätte
- Feuerwehr

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)

- Baulinie
- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- öffentlicher Parkplatz
- Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Kinderspielfläche

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B. Sonstige Festsetzungen

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

- Bebauungsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 14) u. 16 (5) BauNVO)

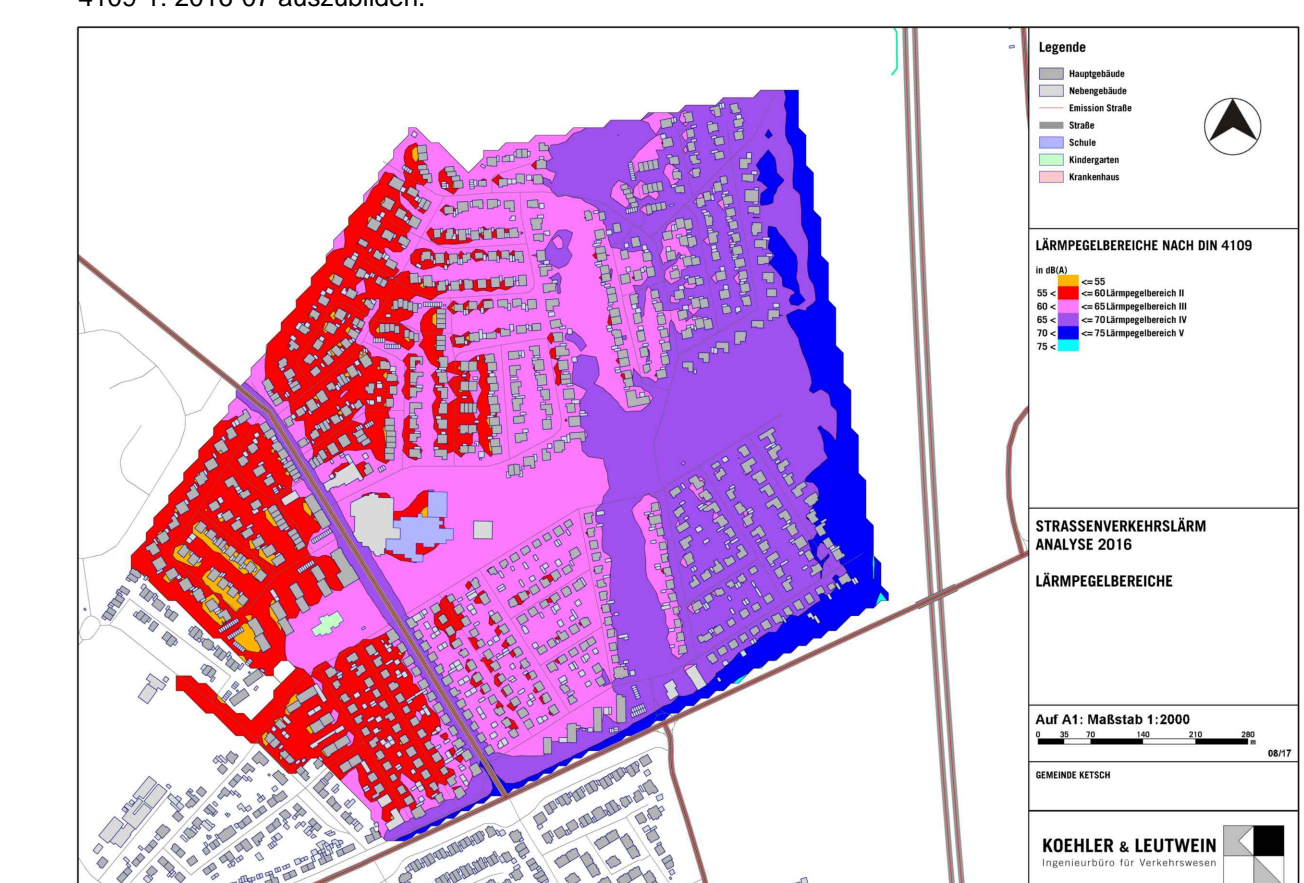
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksnummer, vorhanden
- Gebäude Bestand
- Maßangabe in Meter
- Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
- technischer Schutzstreifen der Hochspannungsleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bleibt hiervon unberührt.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO bleibt hiervon unberührt.
- 1.3 In den Flächen für Gemeinbedarf „Kindergarten / Kindertagesstätte“ sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergarten, Kindertagesstätte) allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.
- 1.4 In der Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ sind schulische Einrichtungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
- 2.1 Die für Hausgruppen und Geschosbauten außerhalb der Hausgrundstücke liegenden Stellplatz- oder Garagengrundstücke sind bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl als Flächenanteile zur maßgebenden Baugrundstückfläche hinzuzurechnen.
- 2.2 Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifen ist die maximal zulässige Gebäudehöhe und damit die mögliche Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unter dem bedingenden Vorbehalt einer Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.
- 2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen unter Berücksichtigung des Höchstmaßes der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Als Ausnahme kann im Einzelfalle eine Überschreitung der rückwärtigen und der seitlichen Baugrenze auf der Hälfte der Gebäudeseite, höchstens jedoch auf 5 m, bis zu einer Tiefe von max. 2 m, zugelassen werden. Die landesrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)**
- 4.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke allgemein zulässig. Sie müssen jedoch mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück stehen. Ausnahmsweise kann ein geringerer Abstand zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet bleiben.
- 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
- 5.1 Nach LBO verfahrenspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 5.2 Die Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch soweit für sie in Bebauungsplänen besondere Flächen festgesetzt sind.
- 5.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, soweit sie nicht einer Genehmigungspflicht gemäß LBO unterliegen.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Für großflächige Glasfassaden, Bereiche mit Durchsichten oder Überverglasung ist nur die Verwendung von speziellen Vogelschutzglas zulässig.
- 6.2 Dachendeckungen, Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
- 7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Innerhalb der in der folgenden Abbildung mit Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V farblich gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-2: 2016-07 mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle in der nachfolgenden Tabelle in der nachfolgenden Tabelle zugeordneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden.



Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zum Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2: 2016-07 Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor K_a zu korrigieren.

Lärm-pegelbereich	Möglicher Außen- bauteil	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2016-07 Tabelle 7
II	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Außenbauteile in Wohnräumen, Altschlaf- und Übernachtungs- räume in Beher- bergungsbetrieben, Unterrichts- räume und Altschlaf- räume
III	Außenbauteile in Wohnräumen, Altschlaf- und Übernachtungs- räume in Beher- bergungsbetrieben, Unterrichts- räume und Altschlaf- räume	Außenbauteile in Wohnräumen, Altschlaf- und Übernachtungs- räume in Beher- bergungsbetrieben, Unterrichts- räume und Altschlaf- räume
IV	Außenbauteile in Wohnräumen, Altschlaf- und Übernachtungs- räume in Beher- bergungsbetrieben, Unterrichts- räume und Altschlaf- räume	Außenbauteile in Wohnräumen, Altschlaf- und Übernachtungs- räume in Beher- bergungsbetrieben, Unterrichts- räume und Altschlaf- räume
V	Außenbauteile in Wohnräumen, Altschlaf- und Übernachtungs- räume in Beher- bergungsbetrieben, Unterrichts- räume und Altschlaf- räume	Außenbauteile in Wohnräumen, Altschlaf- und Übernachtungs- räume in Beher- bergungsbetrieben, Unterrichts- räume und Altschlaf- räume

1) An Außenbauteil von Räumen, bei denen der erlaubende Außenbauteil aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Lärmempfang leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der zeitlichen Gegebenheiten festzulegen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kennisgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallschutzverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenbauteile 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.

- 8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einem standortgerechten und heimischen Strauch je 1,0 m² (z.B. verpflanzt, 0,6 - 1,0 m Höhe) zu bepflanzen.
- 9. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Nr. BauGB)**
- Nur Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten / Kindertagesstätte“ eine Teilfläche von 1.760 m² aus dem Flurstück 360, gelegen in der Gewanne „Bruch“, zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

- 1. Dachneigung**
- 1.1 Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung nur 50 % des in der Nutzungskategorie vermerkten Wertes. Sie kann jedoch bis zum mehr als Nutzungskategorie zulässigen Maximalwert angehoben werden, wenn ein Pultdach nicht mehr als 2/3 der Gebäudeseite überdeckt (verestetes Pultdach).
- 1.2 Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung entsprechend der zulässigen Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.
- 1.3 Bei Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind Überdachungen nur zulässig, wenn diese die gesamte Gemeinschaftsstellplatzanlage umfasst.
- 2. Dachgauben**
- 2.1 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 22° zulässig.
- 2.2 Der obere Ansatz einer Dachgaube muss in allen Fällen mindestens 50 cm in der Senkrechten gemessen unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.
- 2.3 Die durch die Dachgaube aufgenessene Dachfläche des Hauses darf in keinem Falle mehr als 50 % der Gesamtdachfläche betragen.
- 2.4 Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Dachfläche insgesamt darf max. 2/3 der Gesamtbreite der Dachfläche betragen.
- 2.5 Dachgauben dürfen in keinem Falle über die Außenwand des Hauses nach vorne oder nach hinten hinausragen. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten; bei Walmgedächern oder Krüppelwalmgedächern gemessen ab Walmgrad, sonst ab Außenwand.
- 2.6 Bei Schleppgauben darf die Neigung des Gaubendaches nicht entgegen der Neigung der Dachfläche, auf der die Gaube aufgebracht ist, verlaufen.
- 2.7 Gauben sind einseitig anzuordnen. Übereinander liegende Gauben sind unzulässig, der Ansatz aller Gauben eines Gebäudes muss auf gleicher Höhe liegen. Alle Gauben eines Gebäudes müssen zudem eine einheitliche Dachform und Dachneigung aufweisen.

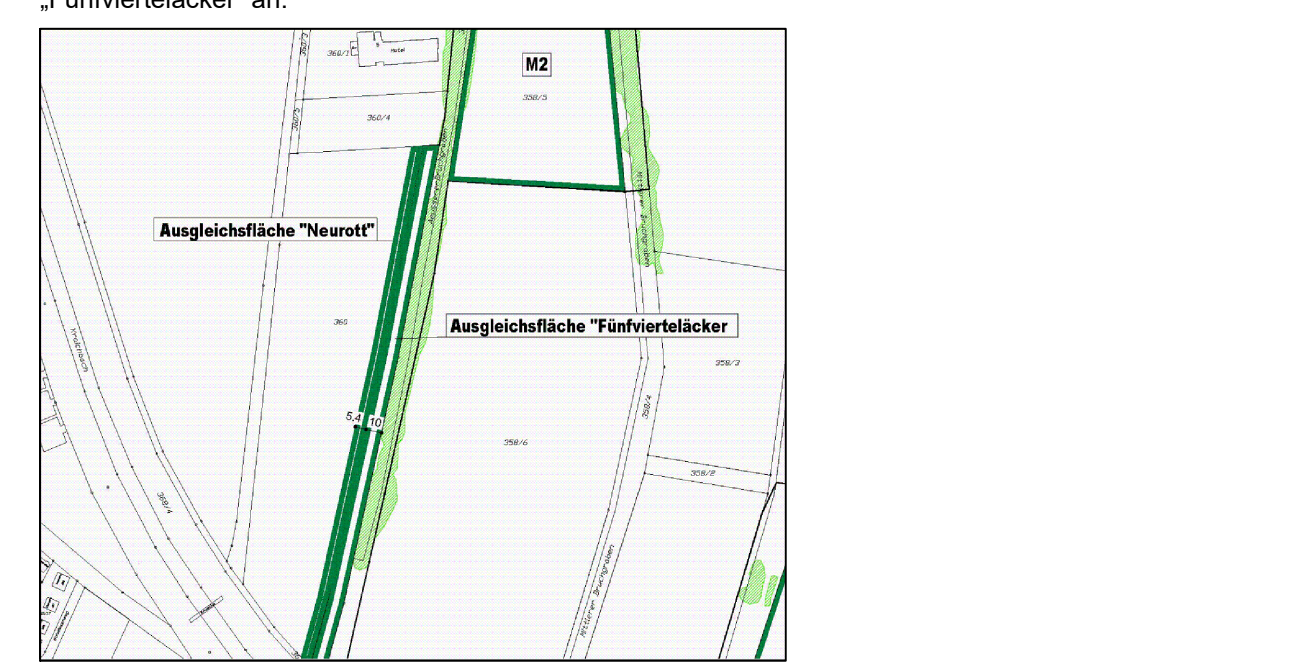
Für die Bestimmungen zu Dachgauben gelten folgende Definitionen:

- 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 abgedacht wird, um damit eine senkrechte Fläche im Dach zu erreichen. Schleppgauben müssen dabei keine senkrechten seitlichen Flächen erhalten, sondern die Flächen können abgedacht oder auch in das Dach integriert geschwungen gestaltet werden.
 - Unter Dachfläche ist die Fläche zu verstehen, die sich vom Dachfirst 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.
- 3. Kniestöcke**
- Die zulässige Höhe eines Kniestockes, gemessen als Abstand von Oberkante Fertigfußboden der letzten Obergeschosdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Sparrenunterkante, beträgt maximal 0,60 m.
- 4. Sockel**
- Die Sockelhöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0,60 m, bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden 1,0 m - jeweils gemessen ab Hinterkante Gehweg in der Mitte der Grundstücksgrenze, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt - nicht überschreiten.
- 5. Einfriedigungen**
- 5.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 2,00 m - gemessen ab Hinterkante Gehweg - nicht überschreiten.
- 5.2 Abweichend von Satz 1 sind in Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Höhe von Einfriedigungen auf einer Länge von 5,00 m, gemessen ab Fahrbandrand der Straße, auf die die Einfriedigung zuläuft, maximal 0,80 m betragen.

C. HINWEISE

Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die zum Ausgleich der im Bereich der neu festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten/Kindertagesstätte“ zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dienende Fläche liegt im Bereich des Grabensystems in der Gewanne „Bruch“ auf dem Flurstück 360 und umfasst eine Teilfläche von 1.760 m². Es erfolgt eine Umwandlung bislang landwirtschaftlicher Nutzflächen in Feuchtwiesen. Die Maßnahme schließt westlich in einer Breite von 5,40 m an die Ausgleichsmaßnahme für das Baugebiet „Fünftvierlecker“ an.



Lage der Ausgleichsfläche

Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus der „Satzung über die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ketsch.

Freileitungen

- Von den das Planungsgebiet überspannenden bzw. daran angrenzenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische Felder aus. Störungen von besonders empfindlichen Einrichtungen und Anlagen sind nicht auszuschließen.
- Die tatsächliche Lage der Freileitungen ergibt sich ausschließlich aus der Ortlichkeit.
- Der Leitungsbetreiber (TransnetBW) ist bei allen baulichen Maßnahmen und Veränderungen innerhalb des Leitungsschutzstreifens zu beteiligen. Innerhalb des technischen Schutzstreifens ist mit sehr starken Beschränkungen nach DIN EN 50341: 26.BImSch und der TA Lärm zu rechnen. Als Veränderung gilt es auch, wenn auf den Dächern innerhalb des Schutzstreifens Photovoltaikanlagen errichtet werden soll, bzw. das Dachgeschos selbst um- oder ausgebaut werden soll.
- Um die Masten ist im Radius von 10m jegliche neue Bebauung unzulässig. Das gilt auch für Versegelung von Flächen, bei denen eine Abgrabung des Erdbodens erfolgt.
- Im Bereich der Schutzstreifen müssen sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune o.ä. ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.
- Reklametafeln, Beleuchtung u. ä. dürfen im Schutzstreifen nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber aufgestellt werden.
- Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung ist nicht oder nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung größerer Mengen von leicht brennbaren Stoffen innerhalb des Gebäudes.
- Im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leitersäulen haben. Um wiederkehrende Ausstattungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, wird gebeten, dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtssystem 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 Angaben zur Vollzugsstelle zu §12 BbodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Attestandort

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Attestandort. Die betreffende Fläche kann beim Baurechtsamt der Gemeinde Ketsch erfragt werden. Laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis war auf dem Standort von 1967 bis 1980 eine Tankstelle ansässig. Die Fläche Obj. Nr. 2941 ist im Altlasten- / Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises als „B-Fall“ mit dem Hinweis auf die „Entsorgung relevant“ verzeichnet.

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bei Beachtung nachstehender Ausführungen keine Bedenken.

Sämtliche Erdarbeiten auf dem Attestandort sind geotechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Der detaillierte Begleits- und Analysenbericht ist vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Wasserrechtssystem abzustimmen. Der geotechnische Bericht ist dem Wasserrechtssystem beim Rhein-Neckar-Kreis zur Stellungnahme vorzulegen.

Sofern eine sensiblere Nutzungsgänderung (Wohnbebauung, Kinderspielflächen etc.) angestrebt wird, sind in Abstimmung mit dem Wasserrechtssystem im Vorfeld der Maßnahme ergänzende umwelttechnische Untersuchungen im Hinblick auf den Wirkungsfeld Boden-Mensch durchzuführen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Bei Neubauten soll gemäß § 5 Abs. 2 des Wasserschonungsgesetzes Niederschlagswasser ortsnah versickert, vernebelt 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 Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Bei nicht überdachten Stellplätzen wird die Verwendung von wasserdrurchlässigen Belägen empfohlen.

Grundwasserschutz

Zum Schutz des tiefen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 35 m unter Gelände. Dies ist z.B. bei der Nutzungszuordnung 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. Gegebenfalls werden vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten/Kindertagesstätte“ gilt ergänzend:

- Die erforderlichen Rodungsarbeiten sind im Winterhalbjahr (zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar) und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit von gelb- oder bodenbrütenden Vogelarten durchzuführen.
- Sofern die Pappel im nordöstlichen Teil der Fläche für Gemeinbedarf „Schule/Kindergarten“ gefällt werden soll, ist vor der Fällung eine Kontrolle der potentiellen Quartersstrukturen auf einen tatsächlichen Nistplatz von Fledermäusen durchzuführen. Die visuelle Überprüfung der Quartiere erfolgt unter Einsatz geeigneter Hilfsmittel (Endoskop, Baumhöhlenkamera mit Beleuchtung).
- Wird keine Besiedlung der Strukturen festgestellt, sind die Öffnungen der Strukturen unmittelbar nach der Kontrolle mit einer stabilen Kunststoffolie zu verschließen, um eine Besiedlung bis zur Fällung ausschließen zu können.
- Wird bei der Kontrolle Fledermäuse in der Baumhöhle festgestellt, wird die Höhle auf dieselbe Weise verschlossen und die Fällung erst durchgeführt, wenn die Tiere das Quartier nachweislich verlassen haben.

Für ein besetztes Quartier und bei vorhandenen Spuren von Fledermäusen (Kot- oder Urspuren), sind entsprechende künstliche Ersatzquartiere im Verhältnis 1:2 im räumlichen Zusammenhang auszubringen.

- Vor Beginn der Rodungsarbeiten, spätestens aber vor Beginn der nächsten Brutzeit der Blaumeise, sind drei Nisthilfen mit einer Fluglochweite von 26 mm im räumlichen Zusammenhang auszubringen.
- Zur Umsetzung der Maßnahme wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Nähere Anforderungen an die Ausstattung der Maßnahmen können der Artenschutzrechtlichen Verantwortlichkeitskarte zur Neufassung des Bebauungsplans „Neurot“ entnommen werden.

Umweltschutz

- Es wird
 - eine Begrünung der Fassaden mit heimischen Pflanzen,
 - die Verwendung ökologischer Baustoffe
 - der Einsatz von Regenwasserernutzung zum Beispiel für Toiletten,
 - die Installation einer thermischen Solaranlage für die Warmwassererzeugung und wenn erforderlich Installation einer Solarlüftung
 - eine Energieerzeugung durch den Einsatz ökologisch unbedenklicher regenerativer Energien empfohlen.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archaische 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 im Bauamt der Gemeinde Ketsch eingesehen werden.

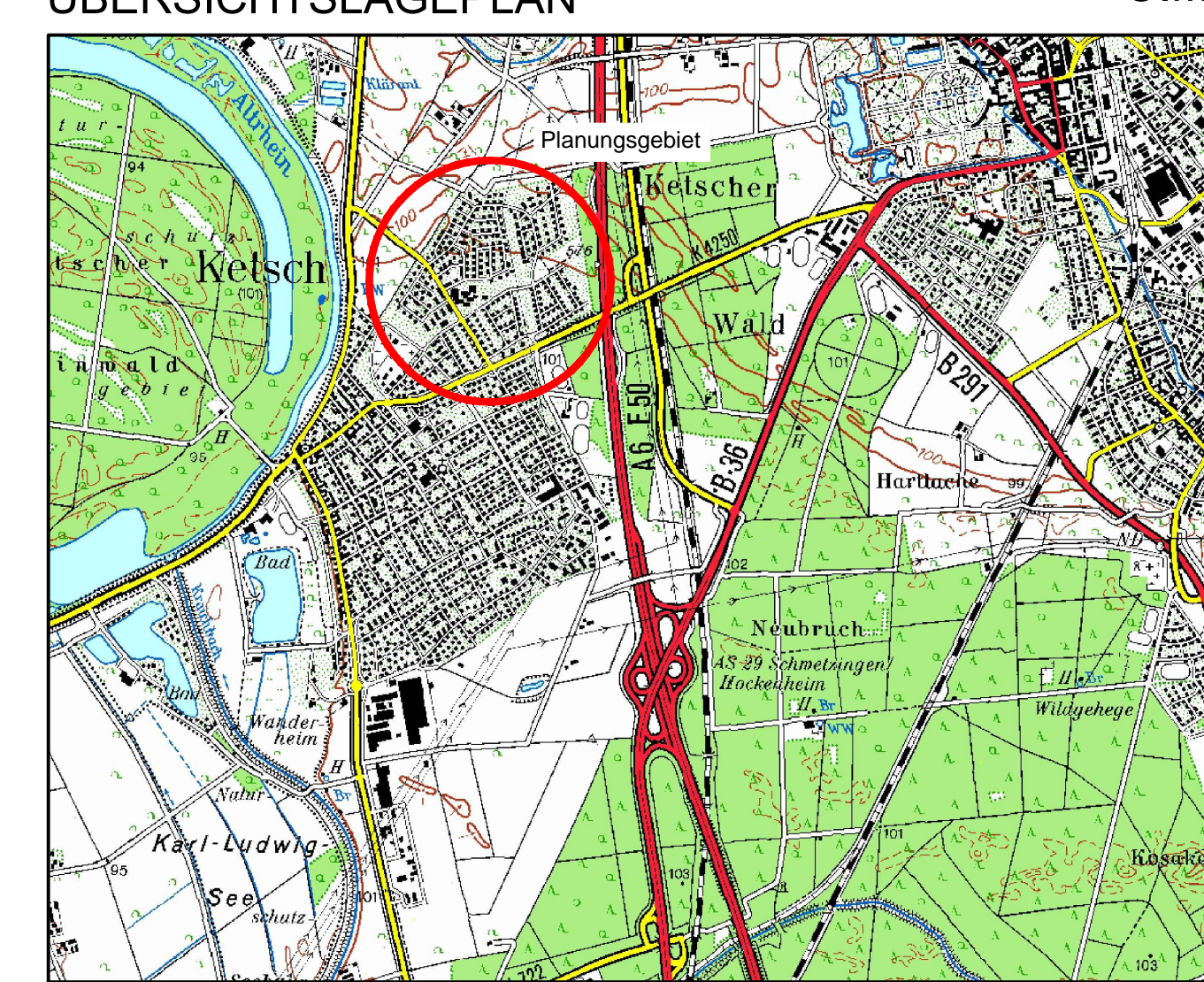
RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanNZV: Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 99, 100)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 24.10.2016
 - Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 27.10.2016
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom: 25.04.2017 bis: 16.05.2017
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom: 26.04.2017 bis: 02.06.2017
 - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 18.09.2017
 - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 21.09.2017
 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 02.10.2017 bis: 03.11.2017
 - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: 26.09.2017 bis: 06.11.2017
 - Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 22.01.2018
 - Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 22.01.2018
 - Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. Ketsch, den 23.01.2018
- Kappenstein
Bürgermeister
- Ketsch, den 25.01.2018
- Kappenstein
Bürgermeister
12. Mit der örtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ketsch, den 25.01.2018

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD

PLANUNGSBURO PISKE Telefon: 06 92 76 67 37 info@piske.com www.piske.com	BAUHA: Gemeinde Ketsch	PROJ.NR.: 1597	PLAN.NR.: BP
	PROJEKT: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Neurot - Neufassung"	BEF.ARB.: Vi	
PLAN:	BL.GR.: 144/63	GEZ.: JS	DATUM: 22.01.2018
BAUHA:	BL.GR.:	DATUM:	22.01.2018

© UACH/UGS/1978/P_Erweiterung_Satzungsplanung_23.01.2018.dwg